

Kanton Graubünden

Gemeinde Rhäzüns



Teilrevision Baugesetz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 25.10.2011

Objekt: 21025

Status: Beschwerdeauflage

Z:\Gemeinde\FinanziersBeratung\allgemein_21025\ur_baugesetz05_dokument\schlußbericht_2011_25.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Planungsablauf	4
3.	Teilrevision Baugesetz	4
4.	Verfahrensablauf	6
5.	Anhang / Beilagen	7

1. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 722 vom 07. Juli 2009 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden u. a. das totalrevidierte Baugesetz der Gemeinde Rhäzüns.

Bei der Behandlung von einigen Baugesuchen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren hat die Baukommission zusammen mit der Baubehörde zwischenzeitlich zu bestimmten Beurteilungspunkten eine Bewilligungspraxis entwickelt und angewandt, die sie nun mit vorliegender Teilrevision baugesetzlich verankern möchte.

Es handelt sich dabei um Anpassungen oder Ergänzungen bei folgenden Baugesetzartikeln:

- Art. 20 Abs. 3 (Dorfzone),
- Art. 39 Abs. 2 Ziffer 29 (Baugesuch),
- Art. 41 Abs. 2 (Wohnhygiene) mit Schema

Im Weiteren beabsichtigte der Gemeindevorstand Rhäzüns, das Baugesetz mit einer neuen Energiebestimmung (Art. 48a) zu ergänzen. Diese wurde jedoch von der Gemeindeversammlung klar abgelehnt.

Beweggründe für die Baugesetz-Anpassungen sind insbesondere:

- Die Absicht, eine harmonische bzw. abgestimmten Farbgestaltung in der Dorfzone ohne „Auswüchse“ zu erreichen
- Handfeste und präzise Farbmuster als Beurteilungsgrundlage im Baubewilligungsverfahren zur Verfügung zu haben
- Dass Wohn- und Schlafräume auch mit ganz oder teilweise unter dem Erdreich liegenden Fenstern möglich sind, wenn die Vorgaben für gemäss Schema in Anhang 1 der vorliegenden Baugesetz-Teilrevision erfüllt werden.

2. Planungsablauf

Frühjahr 2011	Entwurf angepasste/ergänzte Baugesetz-Artikel [REDACTED]
04.07.2011	Behandlung und Verabschiedung Teilrevision Baugesetz zuhanden Vorprüfung Gemeindevorstand Rhäzüns
02.08.2011	Vorprüfungsbericht Teilrevision Baugesetz Amt für Raumentwicklung Graubünden
16.09.2011	Verabschiedung zuhanden Gemeindeversammlung Gemeindevorstand Rhäzüns
06.10.2011	Beschluss Teilrevision Baugesetz Gemeindeversammlung
28.10.2011	Beschwerdeauflage bis 28. November 2011 (30 Tage)
xx.yy.2011	Einleitung Genehmigungsverfahren

3. Teilrevision Baugesetz

Es sind folgende Anpassungen oder Ergänzungen vorgesehen:

Art. 20 Dorfzone

Bisheriger Wortlaut:

^a Sämtliche Neu-, An- und Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Volumen, Proportionen, Dachform und -neigung, Material, Farbe und Gestaltung der überlieferten Bauweise anzupassen.

Künftiger Wortlaut:

³ Sämtliche Neu-, An- und Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Volumen, Proportionen, Dachform und -neigung, Material, Farbe und Gestaltung der überlieferten Bauweise anzupassen. *Für die Fassaden dürfen nur warme Farben (in Rot-, Braun- oder Gelbtönen) oder Pastellfarben benutzt werden.*

Art. 39 Baugesuch

Bisheriger Wortlaut:

² Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

Ziffern 1 – 28 unverändert

Künftiger Wortlaut:

² Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

Ziffern 1 – 28 unverändert

Ergänzung Ziffer 29

29. Ein Original Farbmuster sowie ein Muster der eingefärbten Fassade (in Papierform).

Art. 41 Wohnhygiene

Bisheriger Wortlaut:

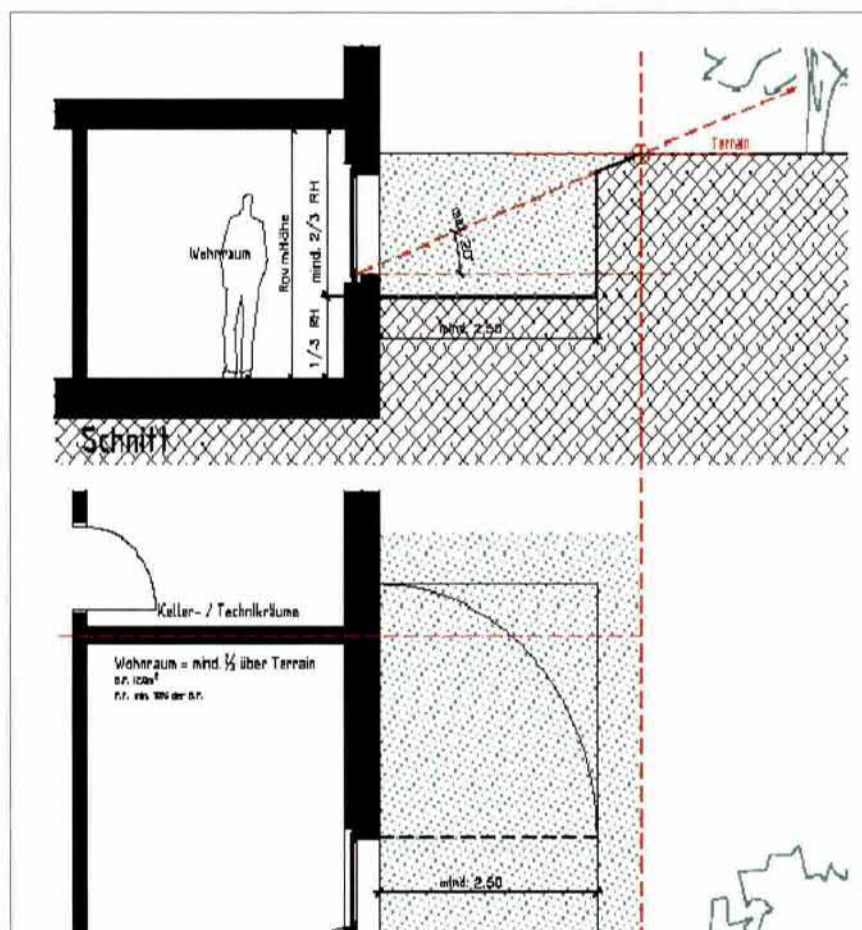
² Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Nettogeschossfläche zu betragen.

Künftiger Wortlaut:

² Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, ~~die über dem Erdreich liegen,~~ *die* ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Nettogeschossfläche zu betragen. *Bei Wohn- und Schlafräumen, die ganz oder teilweise unter dem Erdreich liegen, hat sich die Anordnung der*

Fenster bzw. des Lichtschachts nach dem Schema im Anhang 1 des Baugesetzes zu richten.

Schema in Anhang 1 des Baugesetzes:



4. Verfahrensablauf

Anlässlich der Gemeindevorstandssitzung vom 4. Juli 2011 beriet und genehmigte der Gemeindevorstand Rhäzüns die Teilrevision des Baugesetzes und verabschiedete diese zur kantonalen Vorprüfung.

Im Juli 2011 führte das Amt für Raumentwicklung Graubünden die Vorprüfung durch.

Die Beschlussfassung des Gemeindevorstands und die Publikation der Gemeindeversammlung im Rhiiblatt erfolgten am 16. September 2011.

Anschliessend wurde am 23. September 2011 die Botschaft an die Haushalte der Gemeinde versandt.

An der Gemeindeversammlung vom 6. Oktober 2011 wurde die Teilrevision des Baugesetzes (Art. 20 Abs. 3, Art. 39 Abs. 2 Ziff. 29 und Art. 41 Abs. 2) durch die Stimmbürger beschlossen und zur Genehmigung durch die Regierung verabschiedet. Die beantragte Einführung von neuen Energievorschriften (Art. 48a) wurde hingegen klar abgelehnt.

5. Anhang / Beilagen

Angepasste Baugesetz-Artikel:

- Art. 20 Abs. 3 (Dorfzone)
- Art. 39 Abs. 2 Ziffer 29 (Baugesuch)
- Art. 41 Abs. 2 (Wohnhygiene)

Chur, 25.10.2011 / [REDACTED]

Teilrevision Baugesetz Rhäzüns

Anhang

Anpassungen des Baugesetzes der Gemeinde Rhäzüns

Dorfzone Art. 20

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke, für mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe und Gastgewerbebetriebe bestimmt.
- 2 In der Dorfzone ist der Charakter der bestehenden Siedlung zu erhalten. Funktionell, hygienisch und ästhetisch unbefriedigende Gebäude und Gebäudeteile sind nach Möglichkeit zu sanieren. Dabei ist anzustreben, die Dorfzone baulich und funktionell zu einem attraktiven Ort auszugestalten.
- 3 Sämtliche Neu-, An- und Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Volumen, Proportionen, Dachform und -neigung, Material, Farbe und Gestaltung der überlieferten Bauweise anzupassen. *Für die Fassaden dürfen nur warme Farben (in Rot-, Braun- oder Gelbtönen) oder Pastellfarben benutzt werden.*

Baugesuch Art. 39

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

1 – 28 unverändert

29. Ein Original Farbmuster sowie ein Muster der eingefärbten Fassade (in Papierform).

Wohnhygiene Art. 41

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 2 Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, ~~die über dem Erdreich liegen,~~ *die* ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Nettogeschossfläche zu betragen. *Bei Wohn- und Schlafräumen, die ganz oder teilweise unter dem Erdreich liegen, hat sich die Anordnung der Fenster bzw. des Lichtschachts nach dem Schema im Anhang 1 des Baugesetzes zu richten.*
- 3 Für Wohn- und Arbeitsräume ist eine lichte Höhe von durchschnittlich wenigstens 2.30 m, in Dachgeschossen von 2.00 m einzuhalten.