

Graubünden

Gemeinde Zuoz



Teilrevision Ortsplanung

Baugesetz Zuoz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 17.01.2013
Objekt: 22082
Status: Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Planungsmassnahmen	3
2.1	Allgemeines	3
2.2	Anpassung Baugesetz	3
2.2.1	Art. 28 Einfriedungen, Mauern, Terrainveränderungen: Allgemeines	3
2.2.2	Art. 37 Ersatzabgabe	4
2.2.3	Art. 40 Besitzstand	4
2.2.4	Art. 45 Bauarbeiten	5
2.2.5	Art. 61 Ausnützungsziffer (=Geschossflächenziffer GFZ)	6
2.2.6	Art. 79 Wintersportzone	6
3.	Verfahren	6
3.1	Bearbeitung der Vorlage in der Gemeinde	6
3.2	Vorprüfungsverfahren	6
3.3	Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO)	7
3.4	Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 48 KRG	7
3.5	Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG	7

1. Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Zuoz beschlossen am 21. Januar 2000 eine Totalrevision der Ortsplanung, welche mit Regierungsbeschluss Nr. 1494 vom 12. September 2000 genehmigt wurde.

Darauf folgten in den Jahren 2002 bis 2011 diverse Teilrevisionen der Ortsplanung, welche durch die Stimmberechtigten der Gemeinde Zuoz beschlossen und von der Regierung genehmigt wurden.

Mit der fortschreitenden und sich laufend ändernden Entwicklung der Gemeinde Zuoz haben sich die Bedürfnisse dementsprechend geändert. Das zieht auch eine Teilrevision des Baugesetzes nach sich.

2. Planungsmassnahmen

2.1 Allgemeines

Das Baugesetz wird aufgrund neuer Erkenntnisse der Baubehörde aus der Praxis teilrevidiert. Es werden Artikel resp. Teil von Artikeln geändert, neu eingeführt oder aufgehoben. Im Folgenden werden die Hintergründe zu den einzelnen Massnahmen im Baugesetz erläutert.

2.2 Anpassung Baugesetz

2.2.1 Art. 28 Einfriedungen, Mauern, Terrainveränderungen: Allgemeines

Abs. 1, 2, 4 und 5 bleiben unverändert.

Abs. 3 erfährt eine Ergänzung, welche besagt, dass temporäre Zäune wie Weidezäune und Ähnliches in der angegebenen Zeitspanne entfernt werden müssen oder durch Ersatzvornahme entfernt werden können. Die Gemeinde kann diese Beseitigung, nach der Ansetzung einer Nachfrist von 10 Tagen, auf Kosten des Grundeigentümers selber vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Damit schafft sich die Gemeinde die nötige rechtliche Basis um einzugreifen, sofern solche Hindernisse z.B. für den gefahrlosen Wintersport oder anderes entfernt werden müssen.

2.2.2 Art. 37

Ersatzabgabe

Abs. 1 und 3 bleiben unverändert.

Die Ersatzabgabe wird von Fr. 5'000.- auf Fr. 10'000.- erhöht. Dieser Betrag wird gemäss Zürcher Baukostenindex angepasst.

2.2.3 Art. 40

Besitzstand

Abs. 1, 2 und 8 bleiben unverändert.

Abs. 3 legt neu fest, dass Bauten und Anlagen oder Teile davon, welche durch höhere Gewalt zerstört werden, innert 3 Jahren seit der Zerstörung im bisherigen Umfang und im Rahmen der bisherigen Nutzung ungeachtet der Vorschriften des vorliegenden Gesetzes wieder erstellt werden dürfen.

Abs. 4 besagt, dass Bauten und Anlagen oder Teile davon aus freien Stücken ganz oder teilweise abgebrochen, grundsätzlich innert 3 Jahren seit angezeigtem Abbruch, ungeachtet der Vorschriften des vorliegenden Gesetzes, im bisherigen Umfang wieder erstellt werden dürfen.

In Abs. 5 wird festgehalten, dass bestehende Bauten grundsätzlich nur in dem Masse erweitert werden dürfen, als dadurch bezogen auf die gesamte Parzelle die geltenden Vorschriften über die Gebäudeabmessungen und die Ausnützungsziffer sowie die in dieser Zone geltenden Bestimmungen über die zulässigen Nutzungsarten eingehalten sind.

Abs. 6 regelt neu, dass wer sich auf das Hofstattrecht beruft, für das Ausmass der alten Baute beweispflichtig ist.

Abs. 7 legt neu fest, dass die Regelungen betreffend Hofstattrecht nur insoweit gelten als die Grundordnung, die Quartierbaulinien und Baugestaltungspläne sowie übergeordnetes Recht nichts Gegenteiliges bestimmen.

Damit erweitert die Gemeinde die Regelungen zum Besitzstand wesentlich.

2.2.4 Art. 45

Bauarbeiten

Abs. 1 und 3 bleiben unverändert.

Abs. 2 regelt neu, dass im Bereich der Wohngebiete lärmende Bauarbeiten, Gartenarbeiten und Hausarbeiten ausserhalb geschlossener Gebäude während folgender Zeiten zu unterlassen sind:

a) **an Sonn- und Feiertagen sowie am Ostersonntag;**

b) **1. April bis 15. Juni:** Ist Ostern früher als der 1. April, gelten nachfolgende Ruhezeiten bereits ab Osterdienstag: werktags nachts von 19.00 - 07.00 Uhr und mittags von 12.00 - 13.00 Uhr; samstags nachts von 17.00 - 07.00 Uhr und mittags von 12.00 - 13.00 Uhr.

c) **16. Juni bis 25. Oktober:** werktags nachts von 19.00 - 08.00 Uhr und mittags von 12.00 - 13.00 Uhr; samstags nachts von 17.00 - 08.00 Uhr und mittags von 12.00 - 13.00 Uhr.

d) **26. Oktober bis 15. Dezember:** werktags nachts von 19.00 - 07.00 Uhr und mittags von 12.00 - 13.00 Uhr; samstags nachts von 17.00 - 07.00 Uhr und mittags von 12.00 - 13.00 Uhr.

e) **16. Dezember bis 31. März:** werktags nachts von 18.00 - 08.00 Uhr und mittags von 12.00 - 13.00 Uhr; und samstags.

Abs. 4 legt neu fest, dass Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Staub, Verunreinigung des Bodens, übermässige Rauchentwicklung etc. möglichst zu vermeiden und auf ein Mindestmass zu reduzieren sind.

Abs. 5 regelt neu, dass ab 15.12. - 31.03. keine Rohbauarbeiten mit Ausnahme von Innenausbauten hinter geschlossenen Fassaden, keine Baugrubensicherungen, Abbrüche, Aushübe und andere emissionserzeugende Arbeiten sowie Ramm- und Sprengarbeiten zulässig sind.

Die Anpassungen erfolgten einerseits gestützt auf entsprechende Begehren und andererseits gestützt auf eine breite Evaluation von Baugesetzen von vergleichbaren Gemeinden im Kanton Graubünden.

2.2.5 Art. 61

Ausnützungsziffer (=Geschossflächenziffer GFZ)

Abs. 1-2 und 4-7 bleiben unverändert.

Abs. 3 wird ergänzt, dass Wintergärten als anrechenbare Bruttogeschossfläche gelten.

Damit wird ein Missbrauchspotenzial vermindert.

2.2.6 Art. 79

Wintersportzone

Abs. 1-8 bleiben unverändert.

Abs. 9 legt kongruent zur generell auszulegenden Bestimmung in Art. 28 neu fest, dass temporäre Zäune wie Weidezäune und Ähnliches vom Grundeigentümer jeweils in der Zeit vom 11.11. - 15.04. zu entfernen sind. Sollte der Grundeigentümer dieser Verpflichtung nicht nachkommen, kann die Gemeinde nach Ansetzung einer Nachfrist von 10 Tagen auf Kosten des Grundeigentümers die Ersatzmassnahme vornehmen (lassen).

3. Verfahren

3.1 Bearbeitung der Vorlage in der Gemeinde

Die Planungskommission und der Gemeinderat bearbeiteten die Vorlage Mitte 2012.

3.2 Vorprüfungsverfahren

Die Freigabe der Vorprüfungsunterlagen durch den Gemeinderat erfolgte am 12.09.2012. Die kantonale Vorprüfung wurde mit dem Vorprüfungsbericht vom 18.10.2012 abgeschlossen.

Zu den vorliegenden Änderungen des Baugesetzes ergaben sich keine Bemerkungen. Die Gemeinde verzichtet darauf die weiteren Anmerkungen aus dem Vorprüfungsbericht betreffend Art. 27 und 35 aufzunehmen und weitere Anpassungen im Baugesetz vorzunehmen.

3.3 Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage nach Art. 13 KRVO)

Der Gemeinderat hat die öffentliche Auflage der Revisionsvorlage beschlossen, welche vom 09.11. bis 10.12.2012 gemäss Artikel 13 KRVO erfolgte. Dagegen ging eine Einwendung ein, welche von der Gemeinde am 20.12.2012 behandelt wurde. Der Antrag wurde in der Vorlage nicht berücksichtigt.

3.4 Beschluss Gemeindeversammlung nach Art. 48 KRG

An der Gemeindeversammlung vom 16.01.2013 haben die Stimmbürger die Vorlage beschlossen.

3.5 Genehmigungsverfahren nach Art. 49 KRG

Die Beschwerdeauflage hat vom 24.01.2013 bis am 25.02.2013 stattgefunden. Parallel dazu werden die Unterlagen zur Genehmigung bei der Regierung eingereicht.

Chur, 17.01.2013 / [REDACTED]