Kanton Graubünden

Gemeinde Bonaduz

Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners

Arealplanvorschriften

Beschlossen vom Gemeindevorstand am 19. Juli 2010

Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 47 vom 18. Januar 2011

Letzte Änderung:

Beschluss des Gemeindevorstands vom 11. Januar 2021

Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 410 vom 04. Mai 2021

Inhaltsverzeichnis

I.	**Allgemeine Bestimmungen**		**3**
	Anwendbares Recht	Art. 1	3
	Arealplangebiet	Art. 2	3
	Zweck	Art. 3	3
	Mittel des Arealplanes	Art. 4	3
II.	**Etappierung der Überbaubarkeit**		**4**
	Grundsatz	Art. 5	4
	Voraussetzungen der Baufreigabe	Art. 6	4
	Etappierungsflächen und Baufreigabe für die zweite Etappe	Art. 7*	4
	Baufreigabe Ginellas Etappe III / Revision 2021	Art. 7a*	4
III.	**Gewährleistung der Verfügbarkeit, Mindestausschöpfung der AZ**		**4**
	Sicherstellung der Nutzungspflicht	Art. 8*	4
	Übergangsrechtliche Regelung zur Mindestausschöpfung der AZ	Art. 8a*	5
IV.	**Weitere Bestimmungen**		**5**
	Etappenabgrenzung	Art. 9	5
	Gestaltung	Art. 10	5
	Erschliessung	Art. 11	6
V.	**Schlussbestimmungen**		**6**
	Kosten	Art. 12	6
	Abänderung	Art. 13	6
	Inkrafttreten	Art. 14	6

Gestützt auf Artikel 46 ff. des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) sowie Art. 10 des Baugesetzes der Gemeinde Bonaduz (BauG) erlässt der Gemeindevorstand Bonaduz die nachfolgenden Vorschriften für den Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners.

I. Allgemeine Bestimmungen

Anwendbares Recht Art. 1

1 Soweit die folgenden Arealplanbestimmungen nicht besondere Vorschriften enthalten, gelten die Bestimmungen des Kantonalen Raumplanungsrechts (KRG und KRVO) sowie des Baugesetzes der Gemeinde Bonaduz.

Arealplangebiet Art. 2

1 Das Arealplangebiet umfasst die gemäss Ortsplanungsrevision vom 16. März 2009 von der Gemeindeversammlung beschlossenen Gebiete Ginellas, Ruver und Caschners (Genehmigung der Regierung vom 7. Juli 2009). Die genaue Abgrenzung des Arealplangebietes mit den darin enthaltenen Grundstücken ergibt sich aus dem Zonenplan bzw. Arealplan 1:2000.

Zweck Art. 3

1 Der Arealplan regelt in erster Linie die Etappierung der Überbaubarkeit der neuen Wohnbaugebiete im Sinne von Art. 10 BauG. Zudem legt er gewisse Grundsätze der Erschliessung und Gestaltung fest, welche die Grundlage der nachfolgenden Quartierplanverfahren bilden.

Mittel des Arealplanes Art. 4

1 Zur Erreichung des Zwecks gemäss Artikel 3 dienen folgende Mittel:

Rechtsverbindliche Mittel:

- Arealplan 1:2000
- Arealplanvorschriften
- Flächenzusammenstellung Etappierung der Überbaubarkeit

Informative Mittel:

- Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) Dorf – Farsch, Tabelle und Plan 1:5000
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

II. Etappierung der Überbaubarkeit

Grundsatz Art. 5

1 Die neuen Wohnbaugebiete Ginellas, Ruver und Caschners werden in drei Etappen zur Überbauung freigegeben. Die Etappen sind im Arealplan gekennzeichnet. Die Freigabe der Überbauungsetappen richtet sich nach Art. 10 BauG sowie den nachfolgenden Bestimmungen.

Voraussetzungen der Baufreigabe Art. 6

1 Für die jeweils nächste Etappe dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn

a) in der aktuell überbaubaren Etappe 75% der Fläche, jeweils bezogen auf die gesamte Etappe über die drei Gebiete, überbaut sind sowie

b) der gesamtkommunale Bedarf für Neueinzonungen, bezogen auf das ganze Gemeindegebiet, ausgewiesen ist.

2 Das Verfahren richtet sich nach Art. 10 Abs. 3 BauG.

Etappierungsflächen und Baufreigabe für die zweite Etappe Art. 7*

1 Der Umfang der Flächen, die im jeweiligen Gebiet in den einzelnen Etappen freigegeben werden, ergibt sich aus der Flächenzusammenstellung.

2 Mit der Genehmigung des vorliegenden Arealplanes durch die Regierung werden die Flächen in der zweiten Etappe gemäss Flächenzusammenstellung zur Überbauung freigegeben.

Baufreigabe Ginellas Etappe III / Revision 2021 Art. 7a*

1 Mit Genehmigung der vorliegenden Revision 2021 wird Etappe III, Ginellas, mit einer Fläche von 25'783.71 m^2 (gemäss Flächenzusammenstellung) zur Überbauung freigegeben.

III. Gewährleistung der Verfügbarkeit, Mindestausschöpfung der AZ

Sicherstellung der Nutzungspflicht Art. 8*

1 Für die zur Überbauung freigegebenen Grundstücke gilt gemäss Art. 10 Abs. 7 BauG eine Nutzungsverpflichtung.

2 Der Gemeindevorstand schliesst mit den Grundeigentümern Kaufrechtsverträge zur Sicherstellung der Nutzungsverpflichtung ab.

3 Der Abschluss dieser Verträge mit allen Grundeigentümern der freizugebenden Etappe bildet die Voraussetzung für die Freigabe einer Etappe und die Zuweisung eines Grundstücks in eine Etappe mit priorisierter Überbaubarkeit.

4 Für die mit der Teilrevision 2021 freigegebenen Flächen Ginellas Etappe III (Art. 7a) gilt anstelle von Absatz 2 und 3 folgende Regelung:
- Für die gesamte überbaubare Fläche Ginellas Etappe III gilt eine Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG.
- Die Überbauungsfrist beträgt acht Jahre, beginnend mit (konstitutiver) Genehmigung von Art. 7a.

Übergangsrechtliche Regelung zur Mindestausschöpfung der AZ Art. 8a*

1 Neubauten sowie grössere Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden im ganzen Arealplangebiet nur bewilligt, wenn die Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema (ohne allfällige Boni im Quartierplan) zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.

2 Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.

3 Werden Ausnahmen nach Absatz 2 zugelassen, sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist.

4 Die Regelung gemäss diesem Art. 8a fällt ersatzlos dahin beziehungsweise ist nicht mehr anwendbar, sobald im Baugesetz der Gemeinde eine Regelung betreffend Mindestausschöpfung der AZ in Kraft tritt, welche die Grundstücke im Arealplangebiet erfasst.

IV. Weitere Bestimmungen

Etappenabgrenzung Art. 9

1 Die genaue Abgrenzung der einzelnen Etappen innerhalb der Gebiete ergibt sich (in teilweiser Abweichung vom Zonenplan) aus dem Arealplan 1:2000.

2 Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Etappe mit priorisierter Überbaubarkeit richtet sich nach dem Zonenplan.

Gestaltung Art. 10

1 Am südlichen Rand des Gebietes Ginellas ist im Quartierplan als Übergangselement zwischen dem Wohngebiet und der Mischzone Vicrusch / ZKBN III ein Freihaltebereich mit

Erschliessungsfunktion und Grünpuffer vorzusehen. Die Nutzung wird im Rahmen der Quartierplanung verlegt.

Erschliessung Art. 11

1 Der Arealplan legt die Anschlusspunkte für die Quartiererschliessung, die Bereiche für mögliche Fusswegverbindungen und freizuhaltende Erschliessungskorridore fest.

2 Die Konkretisierung dieser Erschliessungsgrundsätze erfolgt in den Quartierplänen.

V. Schlussbestimmungen

Kosten Art. 12

1 Die Kosten der Arealplanung werden anteilsmässig nach Massgabe der Arealplan-Teilflächen auf die Quartierplanungen in den Gebieten Ginellas, Ruver und Caschners abgewälzt.

Abänderung Art. 13

1 Sobald die Voraussetzungen für die Freigabe einer nächsten Etappe im Sinne von Art. 6 dieser Arealplanvorschriften gegeben sind, wird der Arealplan (insbesondere Art. 7) angepasst und mit den erforderlichen Dokumenten i.S.v. Art. 10 Abs. 3 BauG der Regierung zur Genehmigung vorgelegt. Mit der Genehmigung wird die nächste Etappe zur Überbauung freigegeben.

2 Das Verfahren für die Anpassung des Arealplanes richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Rechts und des Baugesetzes der Gemeinde.

Inkrafttreten Art. 14

1 Der vorliegende Arealplan tritt mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Änderungstabelle:

Beschluss Gemeindevorstand	Genehmigung Kanton	Änderung
22. April 2013	RB Nr. 864 vom 17. September 2013	Art. 7
11. Januar 2021	RB Nr. 410 vom 04. Mai 2021	Art. 7a (neu), Art. 8, Art. 8a (neu)