



Kanton Graubünden
Gemeinde Lantsch/Lenz

Baugesetz

Teilrevision Surveglias

Mitwirkungsaufgabe | 7. Juli bis 7. August 2023

Von der Gemeindeversammlung angenommen am:

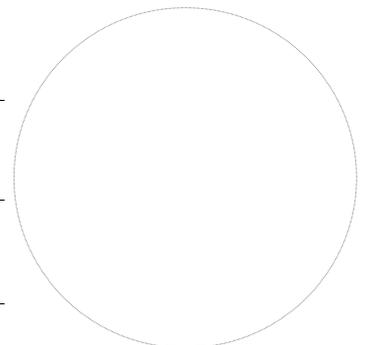
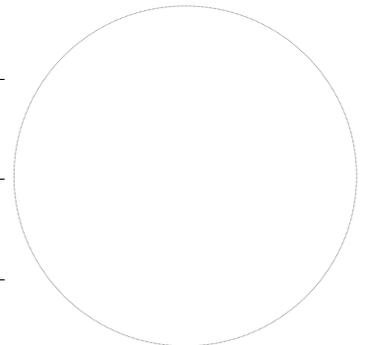
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Lantsch/Lenz, Voia Principala 90, 7083 Lantsch/Lenz

Kontaktperson

Simon Willi, Gemeindepräsident
verwaltung@lantsch-lenz.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Esther Casanova, Projektleitung
+41 81 353 72 62
e.casanova@stauffer-studach.ch

Manuel Bleibler, Sachbearbeitung
+41 81 555 32 81
m.bleibler@stauffer-studach.ch

Bearbeitungsstand

30.06.2023

Hinweis

Normal = Rechtskräftiger Gesetzestext

Rot = Änderung oder Ergänzung

durchgestrichen = Streichung

III Grundordnung

1a Baulandmobilisierung

Grundsatz

Art. 11a

- 1 Die Gemeinde stellt sicher, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden.

Massgebende Vorschriften

Art. 11b

- 1 Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den folgenden Vorschriften:
 - Massnahmen im Allgemeinen Art. 19a KRG
 - Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen Art. 19b KRG
 - Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen:
 - Bauverpflichtung Art. 19c KRG
 - Kaufrecht der Gemeinde Art. 19d KRG
 - Entlassung aus der Bauzone Art. 19e KRG
 - Weitere Massnahmen Art. 19f KRG
 - Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen Art. 19g KRG
 - Befristete Einzonung Art. 19h KRG
 - Überbauungsfrist Art. 11c BauG
 - Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen Art. 11d BauG
 - Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch Art. 19w KRG

Überbauungsfrist

Art. 11c

- 1 Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.

Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen

Art. 11d

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen innerhalb der gleichen zusammenhängenden Bauzone im Zusammenhang mit einem Baugesuch zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Artikel 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 16a BauG) zu vereiteln oder zu erschweren.
- 3 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch den Gemeindevorstand. Der Gemeindevorstand führt eine Kontrolle über die realisierte Geschossfläche beziehungsweise das realisierte Gebäudevolumen auf den Grundstücken. Er lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

2 Zonenplan

A Allgemeines

Festlegungen

Art. 12

1. Der Zonenplan der Gemeinde beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

| Zonen der Grundnutzung | KRG | BauG |
|---|---------|----------|
| - Dorfzone (ES III) | | Art. 22 |
| - Wohnzone (ES II/(III)) | | Art. 23 |
| - Wohnzone für Einheimische (ES II) | | Art. 23a |
| - Wohnmischzone | | Art. 23b |
| - Bauzone Aclas Ela (ES II) | | Art. 24 |
| - Wohn- und Gewerbezone (ES III) | | Art. 25 |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III) | Art. 28 | Art. 26 |
| - Landwirtschaftszone (ES III) | Art. 32 | Art. 27 |
| - Forstwirtschaftszone | | Art. 28 |

- | | | |
|---|---------|----------|
| - Zone übriges Gemeindegebiet (ES II/III) | Art. 41 | Art. 29 |
| - Zone für künftige bauliche Nutzung | Art. 40 | Art. 30 |
| - Zone Tschividains | | Art. 30a |

Zonen mit überlagerter Nutzung

- | | KRG | BauG |
|--|------------|-------------|
| - Archäologiezone, Archäologische Schutzzone | | Art. 31 |
| - Landschaftsschutzzone | | Art. 32 |
| - Naturschutzzone | Art. 33 | |
| - Trockenstandortzone | | Art. 33a |
| - Wintersportzone | | Art. 34 |
| - Zone für Veranstaltungen | | Art. 34a |
| - Zone für Veranstaltungsinfrastruktur | | Art. 34b |
| - Zone für Bewegungs- und Trainingsparcours | | Art. 34c |
| - Spielplatzzone | | Art. 35 |
| - Campingzone (ES II) | | Art. 36 |
| - Golfplatzzone (ES III) | | Art. 37 |
| - Erhaltungszone | Art. 38 | |
| - Quellschutzzone | Art. 39 | |
| - Gefahrenzonen | | Art. 40 |
| - Kies- und Bauschuttzubereitungszone | | Art. 41 |
| - Abbau- und Materialablagerungszone | | Art. 42 |
| - Materialablagerungszone | | Art. 43 |

B Zonen

a) Regelbauweise

| Art. | Zone | Geschoss- flächenziffer | Gesamt- höhe ¹⁾ | Fassaden- höhe ²⁾ | Gebäude- länge ³⁾ | Gebäude- breite | Grenz-ab- stand ⁵⁾ | Empfind- lichkeits- stufe ⁴⁾ | Kontin- gent | Erstwoh- nungsan- teil |
|------|---|---|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------|----------------------------------|---|-----------------|------------------------------|
| | | IVHB 8.2 Art. 16 | IVHB 5.1 Art. 18 | IVHB 5.2 Art. 18 | IVHB 4.1 Art. 19 | IVHB 4.2 Art. 19 | IVHB 7.1 Art. 20 | | Art. 73 | Art. 68 |
| 22 | Dorfzone / DZ | | 12.00 m+z m | 9.50 m+z m | 25 m | 20 m | 2.5 + 4 m | III | | ja |
| 23 | Wohnzone 2 / W2 | 0.4 | 10.00 m+z m | 7.50 m+z m | 20 m | 18 m | 4 + 8 m | II | ja | |
| 23 | Wohnzone 3 / W3 | 0.5 | 11.50 m+z m | 9.00 m+z m | 22 m | 20 m | 4 + 8 m | II (III) | ja | |
| 23a | Wohnzone für Einheimische / WE | 0.4 | 10.00 m+z m | 7.50 m+z m | 20 m | 18 m | 4 + 8 m | II | | |
| 23b | Wohnmischzone | 0.8 | 14.50 m+z m | 12.00 m+z m | 25 m | 20 m | 3 + 6 m | III | | |
| 24 | Bauzone Aclas Ela / AE | <i>Diese Masse werden im Zusammenhang mit der geplanten Teilrevision der Ortsplanung definiert.</i> | | | | | | | | |
| 25 | Wohn- und Gewerbezone / WG | 0.6 | 12.00 m+z m | 9.50 m+z m | 30 m | 20 m | 5 + 10 m | III | | |
| 26 | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / ZöBA | | | | | | 2.5 + 5 m | II/III | | |
| 27 | Landwirtschaftliche Wohnbauten / L | | 11.50 m+z m | 9.00 m+z m | 20 m | | 4 + 8 m | III | | |
| 27 | Landwirtschaftliche Oekonomie-Gebäude / L | | 12.00 m+z m | 9.50 m+z m | 40 m | | 8 + 8 m | III | | |
| 27 | Landw. Wohnbaute u. Oek.-Gebäude zusammengebaut / L | | 12.00 m+z m | 9.50 m+z m | 50 m | | 8 + 8 m | III | | |
| 30a | Zone Tschividains / Tsch | | | | | | | II | | |
| 36 | Campingzone (Überbauungsperimeter) / C | | | | | | | II | | |
| 37 | Golfplatzzone (Überbauungsperimeter) / GZ | | | | | | | III | | |
| 29 | Zone übriges Gemeindegebiet / ÜG | | | | | | | II/III | | |

Haushälterische Bodennutzung

Art. 16a

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung von Bauland anzustreben.
- 2 Neubauten sowie wesentliche Erweiterung und neubauähnliche Umbauten bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn mindestens 80% der geltenden Ausnützungsziffer ausgeschöpft wird. Für Bauvorhaben in Zonen ohne AZ gelten die Ziele gemäss Abs. 1.
- 3 Wird die Mindestausnützung gemäss Abs. 2 unterschritten, gilt Folgendes:
 - a. Das Gebäude ist so zu platzieren, dass die 80%-ige Mindestausschöpfung der Ausnützungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist.
 - b. Der Baugesuchsteller hat anhand eines konkreten Überbauungskonzepts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht zweckmässig realisiert werden kann. Die Erschliessung späterer Bauetappen wird im Grundbuch sichergestellt.
 - c. Das Überbauungskonzept kann im Rahmen späterer Baubewilligungsverfahren jederzeit abgeändert werden, sofern die 80%-ige Mindestausschöpfung mit dieser Änderung ebenfalls erreicht wird.
 - d. Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie etwa hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw. oder aber die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen.

a) Regelbauweise

Zonen der Grundnutzung

Wohnmischzone

Art. 23b

1. Die Wohnmischzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.