

# Baugesetz der Stadt Chur

Beschlossen in der Volksabstimmung vom 26. November 2006

## I. Allgemeine Bestimmungen

### A. Grundlagen

#### Art. 1 Gegenstand

<sup>1</sup> Das Baugesetz regelt die zweckmässige Nutzung des Bodens und des Lebensraumes sowie die geordnete bauliche Entwicklung auf dem gesamten Stadtgebiet.

<sup>2</sup> Neben den Gemeindebauvorschriften sind die massgebenden Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Insbesondere finden das Raumplanungsgesetz des Kantons Graubünden vom 6. Dezember 2004 (KRG) und die darauf ergangenen Erlasse Anwendung.

### B. Zuständige Organe

#### Art. 2 Baubehörde

<sup>1</sup> Baubehörde ist der Stadtrat.

<sup>2</sup> Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonalen Vorschriften, soweit die Stadt hierfür zuständig und die Aufgabe nicht einer anderen Behörde übertragen ist.

<sup>3</sup> Der Stadtrat kann bei Bedarf Fachpersonen beiziehen und Spezialkommissionen einsetzen. Er erlässt die notwendigen Organisationsreglemente.

#### Art. 3 Baukommission

##### a) Zusammensetzung

<sup>1</sup> Die Baukommission besteht aus einer Präsidentin oder einem Präsidenten und sechs weiteren vom Gemeinderat gewählten Mitgliedern. Sie konstituiert sich selbst. Für Bauvorhaben in der Altstadt, in Gebieten mit besonderer Wohnqualität und von Inventarbauten soll zusätzlich eine Vertretung der kantonalen Denkmalpflege mit beratender Stimme beigezogen werden.

<sup>2</sup> Die Amtsdauer entspricht derjenigen der Baubehörde.

<sup>3</sup> In der Regel nehmen die Vorsteherin oder der Vorsteher des zuständigen Departements und die Stadtarchitektin oder der Stadtarchitekt von Amtes wegen mit beratender Stimme in der Baukommission Einsitz.

<sup>4</sup> Die Baukommission ist beschlussfähig, wenn mindestens fünf Mitglieder anwesend sind.

**Art. 4**      b) Aufgaben

<sup>1</sup> Die Baukommission beurteilt Baugesuche in der Altstadt, in Gebieten mit besonderer Wohnqualität und von Inventarbauten sowie Baugesuche mit Ausnahmebewilligungen und Einsprachen. Zudem beurteilt sie Quartierpläne, Arealpläne und Vorentscheide. Sie stellt der Baubehörde Antrag.

<sup>2</sup> Die Baukommission kann zuhanden der Baubehörde Änderungen der Grundordnung vorschlagen.

**Art. 5**      Bauamt

<sup>1</sup> Dem Bauamt obliegen die Bauaufsicht und die Baukontrolle. Es stellt das Sekretariat der Baukommission.

<sup>2</sup> Das Bauamt unterzieht sämtliche Baugesuche, Arealpläne, Quartierpläne, Vorentscheide sowie von der Baukommission vorgeschlagene Änderungen der Grundordnung einer Vorprüfung. Das Bauamt unterbreitet der zuständigen Behörde einen schriftlichen Antrag.

<sup>3</sup> Das Bauamt kann bei städtebaulich wichtigen Bauvorhaben die Baukommission beiziehen.

**II. Instrumente der Planung****Art. 6**      Richtplan

<sup>1</sup> Im Richtplan werden die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung und Erschliessung des Stadtgebietes festgelegt. Der Richtplan besteht aus Karte und Text. Er stützt sich auf das Leitbild und das Stadtentwicklungskonzept und berücksichtigt den kantonalen Richtplan.

<sup>2</sup> Der Richtplan ist für die Stadtbehörden verbindlich.

**Art. 7**      Sachpläne, Inventare

<sup>1</sup> Die Stadt erstellt nach Bedarf Konzepte zur Entwicklung von Siedlung, Landschaft und Verkehr.

<sup>2</sup> Das Siedlungsinventar erfasst und bewertet bestehende Bauten und Anlagen.

<sup>3</sup> Das Landschaftsinventar enthält die wertvollen Landschaften, Biotope, Natur- und Kulturobjekte sowie ökologische Vernetzungselemente.

<sup>4</sup> Die Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen, von Schutz- und Erhaltungsbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur-, Landschaft- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan.

<sup>5</sup> Die von der Stadt erstellten Inventare sind regelmässig zu prüfen und nachzuführen. Die Inventare stehen bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.

<sup>6</sup> Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind von Beginn weg bei der Erstellung von Inventaren, Konzepten und Bewertungen von bestehenden Bauten und Anlagen beizuziehen.

#### **Art. 8** Vorsorgliche Schutzmassnahmen

Der Stadtrat kann wertvolle Landschaften, Biotope, Natur- und Kulturobjekte sowie Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert vor Entwertung oder Zerstörung vorläufig schützen, insbesondere durch den Erlass von Schutzverfügungen.

### **III. Grundordnung**

#### *A. Allgemeines*

#### **Art. 9** Grundordnung

<sup>1</sup> Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden.

<sup>2</sup> Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

#### *B. Bauvorschriften*

##### a) Bauvoraussetzungen

#### **Art. 10** Baubewilligung

##### a) Grundsatz und Bewilligungen der Baubehörde

Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen nach Massgabe des kantonalen Rechts einer Baubewilligung durch die Baubehörde.

##### **Art. 11** b) Bewilligungen Departement

<sup>1</sup> Das für Bausachen zuständige Departement bewilligt all diejenigen Arten von Bauvorhaben, die aufgrund ihrer Grösse und Auswirkungen nur geringfügige öffentliche und private Interessen berühren, insbesondere

- a) Aussenrenovationen, Isolationen und Dachsanierungen;
- b) Balkonverglasungen, unbeheizte Wintergärten;
- c) Einfriedungen sowie Stütz- und Futtermauern;

- d) Kleinbauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen, Materialdepot;
- e) Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln;
- f) Aussenantennen und Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen;
- g) nichtreflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen;
- h) fundamentfreie Plastiktunnels und fundamentfreie Unterstände und dergleichen für Nutztiere, Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus;
- i) Bauvorhaben im vereinfachten Baubewilligungsverfahren gemäss kantonalem Recht.

<sup>2</sup> Sämtliche gemäss kantonalem Recht<sup>1</sup> nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben werden dem Meldeverfahren unterstellt.

## **Art. 12**      c) Bewilligungen Feuerpolizei<sup>2</sup>

Die Feuerpolizei ist zuständig für den baulichen Brandschutz, die feuerpolizeiliche Kontrolle grösserer Anlässe und die Feuerungskontrollen. Sie ist zudem zuständig für sämtliche in der kantonalen Feuerpolizeiverordnung aufgeführten Bewilligungsfälle, welche in der Kompetenz der Stadt liegen.

## b) Gestaltung von Bauten und Anlagen

## **Art. 13**      Dachnorm

<sup>1</sup> Kein Teil des Gebäudes darf eine Linie überragen, die von der zulässigen Gebäudehöhe unter 100% Neigung nach rückwärts ansteigt.

<sup>2</sup> Ausgenommen sind gesetzlich zulässige Dachdurchbrüche sowie Kamine und installationstechnisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Liftschacht, Treppenhaus). Diese Bauteile dürfen die Dachfläche bei Flachdächern um max. 4.0 m überragen, bei Giebeldächern sind 2.5 m zulässig, die ab dem Kniestock gemessen werden.

<sup>3</sup> Die zulässige Kniestockhöhe von 1.50 m ist der Höhenunterschied zwischen Oberkante des fertigen Dachgeschossbodens und der Schnittlinie der Fassadenaussenfläche mit oberkant Dachkonstruktion.

## **Art. 14**      Dachdurchbrüche

<sup>1</sup> Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

<sup>1</sup> Art. 40 Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, KRVO, BR 801.110

<sup>2</sup> Sh. Gesetz über den vorbeugenden Brandschutz und die Feuerwehr im Kanton Graubünden (Brandschutzgesetz; BR 840.100) und Verordnung zum Brandschutzgesetz (BR 840.110)

<sup>2</sup> Die Breite aller Dachdurchbrüche wie Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Lukarnen darf gesamthaft nicht mehr als einen Drittel der Länge der zugehörigen Fassade betragen.

<sup>3</sup> Abweichungen von Abs. 2 können zugelassen werden, wenn eine gute architektonische Gesamtwirkung der Bauten und eine harmonische Einfügung in die Dachgestaltung erreicht wird.

#### **Art. 15** Attikageschosse

<sup>1</sup> Das Attikageschoss ist ein auf Flachdachbauten aufgesetztes, verkleinertes Geschoss.

<sup>2</sup> Attikageschosse sind auf allen Seiten innerhalb des Lichtraumprofils, welches sich aus der zulässigen Dachneigung ergibt, zu errichten.

<sup>3</sup> Die Baubehörde kann Ausnahmen von Abs. 2 bewilligen, sofern die bauliche Unterordnung des Attikageschosses im Verhältnis zu dem darunterliegenden Geschoss klar erkennbar ist, die zulässige Nutzfläche des Attikageschosses nicht vergrössert und eine städtebaulich einwandfreie Lösung erzielt wird.

#### **Art. 16** Stacheldrahtzäune

Stacheldrahtzäune sind auf dem gesamten Stadtgebiet untersagt.

#### **Art. 17<sup>1</sup>** Reklamen und Hinweistafeln

<sup>1</sup> Reklamen und Hinweistafeln sind im Rahmen des vom Stadtrat zu erlassenden Reklamereglements gestattet, soweit sie das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Reklamen auf öffentlichem Grund dürfen nur an den von der Stadt bezeichneten offiziellen Plakatanschlagstellen angebracht werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes. Der Stadtrat kann den Plakatanschlag auf öffentlichem Grund ganz oder teilweise mittels entschädigungspflichtiger Konzession Privaten übertragen.

<sup>3</sup> Reklamen auf privatem Grund haben sich in der Regel auf die dort hergestellten und angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zu beschränken. Der Stadtrat legt die Ausnahmen fest.

#### **Art. 18** Empfangs- und Sendeanlagen

<sup>1</sup> Die Baubehörde kann bei der Errichtung von Gebäuden oder Gebäudegruppen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das an-

<sup>1</sup> Art. 17 Abs. 3 von der Regierung nicht genehmigt und zur Überarbeitung an die Stadt zurückgewiesen (Ziff. 1 lit. d des Beschlusses der Regierung des Kantons Graubünden vom 3. Juli 2007, Prot. Nr. 813)

schlusspflichtige Gebiet bestimmen. In der Zentrumszone Altstadt werden in der Regel nur Gemeinschaftsanlagen bewilligt.

<sup>2</sup> Sendeanlagen für Mobilfunk und ähnliche Zwecke werden unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten und des übergeordneten Rechts nur als Gemeinschaftsanlagen bewilligt.

<sup>3</sup> Die Baubehörde kann Standorte festlegen und insbesondere von den Mobilfunkbetreibern ein Gesamtkonzept für die Erstellung ihrer Anlagen verlangen.

#### c) Verkehrsanlagen

### **Art. 19**      Verkehrssicherheit

<sup>1</sup> Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Zu- und Ausfahrten sowie Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.

<sup>2</sup> In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutz- und Erhaltungsbereichen können Ausnahmen gewährt werden.

### **Art. 20**      Zu- und Ausfahrten

<sup>1</sup> Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.50 m aufweisen.

<sup>2</sup> Rampen im Freien dürfen in der Regel eine Neigung von 13% nicht überschreiten. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4.0 m Länge vorhanden sein.

<sup>3</sup> Ausfahrten in Sammel- und Erschliessungsstrassen sind an einer günstigen Stelle zusammenzufassen. Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder im Rahmen eines Quartierplanes die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten.

### **Art. 21**      Abstellplätze für Personenwagen

#### a) Erstellungspflicht

<sup>1</sup> Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen sind zu schaffen:

- a) bei Neubauten;
- b) bei Umbauten und Erweiterungen, die einen beträchtlichen Teil der Baute umfassen oder einer anderen Nutzung als bisher dienen;
- c) bei Nutzungsänderungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen.

<sup>2</sup> Bei bestehenden Bauten und Anlagen kann unabhängig von Änderungen die Schaffung oder Aufhebung von Parkplätzen verlangt werden, wenn die

Verkehrssicherheit es erfordert oder der bisherige Zustand regelmässig Verkehrsstörungen verursacht. Die Verpflichtung muss nach den Umständen technisch und wirtschaftlich zumutbar sein.

**Art. 22**      b) Anzahl

Die vom Gemeinderat zu erlassende Parkplatzverordnung legt die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen fest. Die Anzahl richtet sich nach der Art der Nutzung und der Ausnützung des Grundstücks sowie nach der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr. Der Generelle Erschliessungsplan legt die Gebiete mit den unterschiedlichen Bedarfswerten fest.

**Art. 23**      c) Behindertenparkplätze

Bei Neubauten sowie bei wesentlichen Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen kann der Stadtrat bei Bedarf Behindertenparkplätze verlangen.

**Art. 24**      d) Sonderfälle

Für spezielle Nutzungen wie Spitäler, Alterswohnungen, Heime, Schulhäuser, Hotels, Sportanlagen, Einkaufszentren usw. legt die Baubehörde die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen fest, wobei sie sich an die anerkannten Normen hält.

**Art. 25**      e) Lage und Gestaltung

<sup>1</sup> Die erforderlichen Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in der unmittelbaren Umgebung im Umkreis bis zu 300 m auf privatem Grund zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Abstellplätze müssen verkehrssicher angelegt und während des ganzen Jahres zugänglich sein.

<sup>3</sup> Die minimal erforderlichen Abstellplätze dürfen ohne Einwilligung der Baubehörde weder aufgehoben noch zweckentfremdet werden.

**Art. 26**      f) Gemeinschaftsanlagen

<sup>1</sup> Gemeinschaftsanlagen sind Anlagen mit Abstellplätzen, die für die Benutzerinnen und Benutzer verschiedener Grundstücke bestimmt sind und deren Abstellplätze diesen Grundstücken fest zugewiesen werden.

<sup>2</sup> Wenn ein besonderes öffentliches Interesse der Schaffung von Abstellplätzen auf einzelnen Grundstücken entgegensteht oder die Realerfüllung wegen den örtlichen Verhältnissen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, kann die Baubehörde die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verlangen.

<sup>3</sup> Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage ist vor Baubeginn nachzuweisen.

## **Art. 27** g) Grosse Anlagen

Parkierungsanlagen mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Abstellplätzen dürfen nur errichtet werden, wenn sie im Generellen Erschliessungsplan (GEP) vorgesehen sind.

## **Art. 28** Abstellplätze für Fahrräder

<sup>1</sup> Für Beschäftigte, Besucher und Kunden von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Restaurationsbetrieben sowie Verkaufsgeschäften ist auf dem Baugrundstück oder in nächster Nähe auf privatem Grund die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Fahrräder bereitzustellen:

- a) bei Neubauten;
- b) bei wesentlichen Umbauten und Erweiterung;
- c) bei wesentlichen Nutzungsänderungen.

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann auch die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen, insbesondere von Geschäftshäusern, zur Schaffung von Abstellplätzen für Fahrräder verpflichten, soweit sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

<sup>3</sup> Die Abstellplätze für Fahrräder sind zweckmässig zu platzieren und dauernd zur Verfügung zu halten.

<sup>4</sup> Die Parkplatzverordnung legt die minimal erforderliche Anzahl der bereitzustellenden Abstellplätze für Fahrräder fest.

## **Art. 29** Übernahme von Privatstrassen

<sup>1</sup> Privatstrassen, die wenigstens vier Häusern als Zufahrt dienen, müssen auf Antrag aller beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch die Stadt übernommen werden, sofern folgende Anforderungen erfüllt sind:

- a) die Fahrbahn muss mindestens 5.0 m breit sein;
- b) die Privatstrasse muss sich an beiden Enden in das öffentliche Strassennetz einfügen oder einen nach den Normalien des Bauamtes erstellten Kehrlplatz aufweisen;
- c) die Fahrbahn muss durch Bundsteine, Stellsteine usw. abgeschlossen und mit Wassersteinen versehen sein;
- d) die Strassensteigung darf in der Regel 13% nicht übersteigen;
- e) beim Anschluss an eine öffentliche Strasse ist das Längenprofil so anzulegen, dass die öffentliche Strasse mit normalem Querprofil bis zur Baulinie verbreitert werden kann;
- f) die Strasse muss in Bezug auf Querprofil, Entwässerung, Unter- und Oberbau, Ausrundungen und Kurven den Normalien des Bauamtes entsprechen.

<sup>2</sup> Die Privatstrasse wird ohne Entschädigung übernommen. Allfällige Sonderrechte der bisherigen Eigentümer fallen dahin und sind im Grundbuch zu löschen.

d) Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

**Art. 30** Energiehaushalt

Der Stadtrat unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.

**Art. 31** Wohnhygiene

Wohn- und Schlafräume müssen wenigstens 10 m<sup>2</sup> gross sein und natürlich belichtet sowie ausreichend isoliert und belüftbar sein.

**Art. 32** Kinderspielplätze

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten von Mehrfamilienhäusern oder Wohnsiedlungen sind besonnte, möglichst windgeschützte und kindergerechte Spielplätze oder Spielwiesen auf privatem Grund in ausreichender Grösse abseits vom Verkehr anzulegen.

**Art. 33** Meteorwasser und Schnee

Nicht verschmutztes Dach- und Platzwasser (Meteorwasser) ist soweit möglich auf dem Grundstück versickern zu lassen oder mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachbehörde in offene Gewässer abzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.

**Art. 34** Dachwasser

<sup>1</sup> Dachwasserableitungen müssen bei Bauten, welche an Verkehrsanlagen angrenzen, bis auf eine Höhe von 4.50 m über der Strasse bzw. 3.0 m über dem Trottoir gänzlich in die Mauerfläche vertieft und unterirdisch weitergeleitet werden.

<sup>2</sup> Balkone und Terrassen an Strassen sind mit Innenabläufen zu versehen.

## e) Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

**Art. 35** Grundsatz

<sup>1</sup> Eine über den Gemeingebrauch hinausgehende Benützung öffentlichen Grundes und Luftraumes ist bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Die Sondernutzung bedarf einer Konzession der Stadt.

<sup>3</sup> Bewilligungen werden in der Regel nur gegen Unterzeichnung eines Reverses und Bezahlung einer Gebühr erteilt.

**Art. 36** Benützung des öffentlichen Luftraumes

<sup>1</sup> Die Baubehörde kann die Benützung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht beeinträchtigt wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>2</sup> Die Benützung des öffentlichen Luftraumes kann gestattet werden für:

- a) Fensterläden, Tür- und Torflügel, wenn keine andere Lösung möglich ist;
- b) offene Balkone, Erker und andere Gebäudeteile, wenn sie mit ihrem tiefsten Punkt mindestens 3.0 m über dem Trottoir, bzw. wo ein solches fehlt, 4.50 m über der Fahrbahn angebracht werden. Die Ausladung in den öffentlichen Luftraum darf höchstens 1.50 m und ihre Gesamtbreite höchstens ein Drittel der Fassadenlänge betragen;
- c) Rollvorhänge, Storen und dergleichen, wenn die festen Teile nicht weniger als auf 2.50 m über dem Trottoir und nicht näher als 0.3 m hinter dem Fahrbahnrand herabgelassen werden können und gleichzeitig die mechanische Strassenreinigung und Schneeräumung gewährleistet ist;
- d) Reklamevorrichtungen aller Art, wenn sie mindestens 2.50 m über dem Trottoir bzw., wo ein solches fehlt, 4.50 m über der Fahrbahn angebracht werden und in jedem Fall höchstens 1.0 m ausladen;<sup>1</sup>
- e) Schau- und Auslagekästen, wenn sie höchstens 0.10 m ausladen und weder den Verkehr noch das Strassenbild beeinträchtigen;
- f) Dachgesimse und Vordächer mit einer Ausladung (je nach Strassenbreite) von höchstens 1.20 m, sofern sie mit dem tiefsten Punkt mind. 3.0 m über dem Trottoir bzw., wo ein solches fehlt, 4.50 m über der Fahrbahn liegen.

<sup>3</sup> Die Benützung des öffentlichen Luftraumes zur Ausmündung von Rauch-, Dampf- und Dunstrohren oder anderer Abzugsöffnungen ist verboten.

**Art. 37** Öffentliche Einrichtungen

<sup>1</sup> Die Stadt ist, ohne die öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften des kommunalen Rechts beachten zu müssen, berechtigt:

<sup>1</sup> In der Zentrumszone Altstadt gilt insbesondere Art. 14 des Reklamereglements

- a) auf öffentlichem Grund Brunnen, Hydranten, Signalanlagen, Strassenbenennungsstafeln, Strassenbeleuchtungen, Abfallsammelstellen, Tiefsammelsysteme und dergleichen zu erstellen;
  - b) auf privatem Grund oder an privaten Bauten Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Höhen- und Vermessungsfixpunkte sowie Angaben betreffend Versorgungs- und Entsorgungsleitungen unentgeltlich anzubringen.
- <sup>2</sup> Berechtigten Anliegen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist wenn möglich Rechnung zu tragen.

### C. Zonen

- a) Allgemeines

#### Art. 38 Zonenplan

<sup>1</sup> Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes.

<sup>2</sup> Er unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen der überlagerten Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

#### Art. 39 Hofstattrecht

- a) Grundsatz

<sup>1</sup> Werden Bauten und Anlagen abgerissen oder zerstört, dürfen sie innert zwei Jahren im bisherigen Umfang in Bezug auf die räumliche Ausdehnung und den Standort wieder erstellt werden. Nutzungsänderungen sind erlaubt, wenn dadurch die Abweichung von den geltenden Vorschriften nicht verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>2</sup> Bestimmungen dieses Gesetzes zu den folgenden Bereichen sind auf jeden Fall einzuhalten:

- a) Gefahrenzonen;
- b) Baulinien, Waldabstands- und Gewässerabstandslinien;
- c) allgemeine Bauvorschriften wie jene über die Gestaltung, die Verkehrsanlagen, die Ausführung, den Betrieb und den Unterhalt von Bauten und Anlagen, Anpassungs- und Sanierungspflichten.

<sup>3</sup> Neubauteile, die an im Hofstattrecht erstellte Bauten an- oder mit solchen zusammengebaut werden, haben die Bestimmungen dieses Gesetzes einzuhalten.

## **Art. 40**      b) Verfahren

<sup>1</sup> Beim Abbruch von Bauten kann sich die Bauherrschaft nur dann auf das Hofstattrecht berufen, wenn die Gebäudemasse des Altbaus vor dem Abbruch durch das Bauamt festgehalten worden sind.

<sup>2</sup> Bei Zerstörung durch höhere Gewalt kann das Bauamt der Eigentümerin oder dem Eigentümer eine Frist von sechs Monaten zur Deponierung der Gebäudemasse des Altbaus ansetzen. Wird dieser Aufforderung nicht nachgekommen, ist das Hofstattrecht verwirkt.

## b) Bauzonen

### **Art. 41**      Zentrumszone Altstadt

<sup>1</sup> Die Zentrumszone Altstadt ZA1 ist für das Wohnen und für nicht störende und mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Die Zentrumszone Altstadt ZA2 ist für das Wohnen und für nicht störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

<sup>3</sup> Die historische Eigenart und bauliche Einheit der Altstadt sind zu bewahren. Im Übrigen gelten die Vorschriften des Generellen Gestaltungsplans.

### **Art. 42**      Zentrumszonen City und Chur West

Die Zentrumszonen City (ZC) und Chur West (ZW) sind für das Wohnen und für mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

### **Art. 43**      Zentrumszone Bahnhof

<sup>1</sup> In der Zentrumszone Bahnhof (ZB) darf höchstens die Hälfte des eingezonten Areals ausgenützt und überbaut werden.

<sup>2</sup> In den mit einem Hochbauverbot bezeichneten Gebieten dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Bahn, dem Bus oder dem Zweiradverkehr dienen. Unterirdische Bauten sind zulässig.

### **Art. 44**      Wohnzonen

<sup>1</sup> Die Wohnzonen (W1-W5) sind hauptsächlich für Wohnbauten bestimmt. Für die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete findet die Vorschrift zur minimalen Wohnnutzung keine Anwendung.

<sup>2</sup> In den Wohnzonen sind keine störenden Betriebe zugelassen, die das ruhige und gesunde Wohnen der Nachbarschaft beeinträchtigen oder die bauliche Entwicklung solcher Gebiete ungünstig beeinflussen.

<sup>3</sup> Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist eine minimale zusammenhängende Grünfläche in Prozent der Grundstücksfläche gemäss Zonenschema anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu durchsetzen.

#### **Art. 45**      Gemischte Zonen

<sup>1</sup> In den Gemischten Zonen (G3-G4) sind neben Wohnbauten auch nicht störende und mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

<sup>2</sup> Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist eine minimale zusammenhängende Grünfläche in Prozent der Grundstücksfläche gemäss Zonenschema anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu durchsetzen. Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Grünflächenziffer für Wohnzonen anwendbar. Begrünte Dachflächen sind bis zur Hälfte der erforderlichen Grünfläche anrechenbar.

#### **Art. 46**      Arbeitszonen<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die Arbeitszone A1 ist für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

<sup>1bis</sup> Die Arbeitszone A2 ist für Produktions-, Industrie- Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Hotels sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Es sind nur Wohnungen für die Betriebsinhaberin, den Betriebsinhaber oder das betriebseigene Personal gestattet.

#### **Art. 47**      Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.

<sup>2</sup> Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

<sup>3</sup> Die Bauten sind, soweit deren Zweckbestimmung es erlaubt, dem Charakter der Umgebung anzupassen.

<sup>4</sup> Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände und Abstandsverhältnisse.

#### **Art. 48**      Campingzone

<sup>1</sup> Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt, die nur Benützerinnen und Benützern von Zelten und Campingfahrzeugen offenstehen. Es sind aus-

<sup>1</sup> Fassung von Abs. 1 und Abs. 1bis gemäss Volksabstimmung vom 5. Juni 2016; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 6. Juni 2017 (Prot. Nr. 513) genehmigt und in Kraft gesetzt

schliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen wie Zufahrten, sanitäre Anlagen, Kiosk und Restaurant zulässig.

<sup>2</sup> Für Gebiete ausserhalb der Campingzone kann die Baubehörde das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Wohnmobilen zeitlich beschränken oder gänzlich untersagen.

#### **Art. 49** Grünzone

<sup>1</sup> Die Grünzone dient der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

<sup>3</sup> Temporäre zonenfremde Nutzungen sind auf Gesuch hin möglich, wenn bestehende Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

<sup>4</sup> Im Fontanapark und im Stadtgarten dürfen keine unterirdischen Parkierungsanlagen erstellt werden.

#### **Art. 49a<sup>1</sup>** Spezialzone Gesundheitsresort

<sup>1</sup> In der Spezialzone Gesundheitsresort sind Bauten und Anlagen für den Betrieb eines Gesundheitsresorts zulässig. Wohnnutzungen sind untergeordnet zulässig und in einer Folgeplanung zu definieren.

<sup>2</sup> Die Bauten sind, soweit deren Zweckbestimmung es erlaubt, dem Charakter der Umgebung anzupassen.

<sup>3</sup> Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände und Abstandsverhältnisse.

<sup>4</sup> Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden. Bezüglich Lärm gilt die Empfindlichkeitsstufe 2.

#### c) Zonen für Nicht-Baugebiete

#### **Art. 50** Schrebergartenzone

<sup>1</sup> Die Schrebergartenzone umfasst das für Pflanzgärten geeignete und zu erhaltende Land.

<sup>2</sup> Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erstellen eine Gartenordnung, welche der Genehmigung der Baubehörde und der zuständigen kantonalen Fachstelle (BAB) bedarf. In der Gartenordnung werden insbesondere das maximale Ausmass der Gartenhäuschen und die Parkierung festgelegt.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen haben der genehmigten Gartenordnung zu entsprechen und bedürfen keiner Bewilligung.

<sup>1</sup> Fassung gemäss Volksabstimmung vom 5. Juni 2016; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 6. Juni 2017 (Prot. Nr. 513) genehmigt und in Kraft gesetzt

**Art. 51** Rebwirtschaftszone

<sup>1</sup> Die Rebwirtschaftszone umfasst Land, das dauernd für den Rebbau zu erhalten ist.

<sup>2</sup> In der Rebwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Bewirtschaftung der Reben notwendig sind.

**Art. 52** Weitere Zonen für Nicht-Baugebiete

Für die Landwirtschaftszone und das übrige Gemeindegebiet gilt die Definition gemäss kantonalem Recht.

## d) Überlagerte Zonen

**Art. 53** Deponiezone

<sup>1</sup> Die Deponiezone umfasst die Fläche, die für Errichtung einer Inertstoffdeponie bestimmt ist. In der Deponiezone dürfen nur die auf dem vorgesehenen Deponietyp zulässigen Abfälle gelagert werden.

<sup>2</sup> Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

**Art. 54** Materialabbauzone<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die Materialabbauzone bezeichnet die für Materialentnahmen (Kiesgruben, Steinbrüche usw.) bestimmten Flächen. Es können Bauten und Anlagen errichtet werden, die in direktem Zusammenhang mit der Kiesgewinnung stehen.

<sup>2</sup> Die Abbaufächen sind nach Abschluss der Materialentnahmen oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten.

**Art. 55** Wintersportzone

<sup>1</sup> Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersports erforderliche Gelände.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach dem kantonalen Recht.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Fassung gemäss Volksabstimmung vom 26. November 2006; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 4. Februar 2020 (Prot. Nr. 58) genehmigt und in Kraft gesetzt

<sup>2</sup> Art. 39 Abs. 2 und 3 KRG

<sup>3</sup> Der Zutritt zur Ausübung des Wintersportes steht jedermann offen, wobei eine temporäre Sperrung vorbehalten bleibt.

<sup>4</sup> Die mechanische Präparierung von Pisten und Wegen ist zulässig, sofern es die Schneelage erlaubt. Innerhalb des Zonengebietes ist die punktuelle Beschneigung gestattet. Die Flächenbeschneigung ist zulässig, wenn sie im Generellen Erschliessungsplan vorgesehen ist.

<sup>5</sup> Kosten, die der Stadt im Zusammenhang mit dem Wintersportgelände erwachsen (Freihaltung, Haftung, usw.), können ganz oder teilweise auf die interessierten oder begünstigten Personen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen und dergleichen) überwälzt werden.

#### **Art. 56** Weitere überlagerte Zonen

Für die folgenden Zonen gilt die Definition gemäss kantonalem Recht:

- a) Schutzzonen (Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, Freihaltezone, Archäologiezone, Grundwasser- und Quellschutzzone)<sup>1</sup>;
- b) Gefahrenzonen<sup>2</sup>.

#### **Art. 56a**<sup>3</sup> Gewässerraum

<sup>1</sup> Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts.

<sup>2</sup> Neue Bauten und Anlagen dürfen nur nach Massgabe des Bundesrechts errichtet werden. Der Gewässerraum ist nach Massgabe des Bundesrechts extensiv zu bewirtschaften.

<sup>3</sup> Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich nach Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.

<sup>4</sup> Bauten und Anlagen haben einen Abstand von mindestens 5 Metern beidseits des Gewässers einzuhalten, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden kann.

<sup>5</sup> Vor der Erteilung von Baubewilligungen in Gewässerraumzonen ist bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist eine Zustimmung dieser Fachbehörde erforderlich.

<sup>1</sup> Art. 33 ff. KRG, Schutzzonenreglement der Stadt Chur

<sup>2</sup> Art. 38 KRG

<sup>3</sup> Fassung gemäss Volksabstimmung vom 5. Juni 2016; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 6. Juni 2017 (Prot. Nr. 513) genehmigt und in Kraft gesetzt; diese Bestimmung wird aufgehoben (obsolet), sobald die Bestimmungen betreffend Gewässerraumzonen in der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung erlassen sind

## Art. 56b<sup>1</sup> Nutzungseinschränkung Lärm

<sup>1</sup> In den Bereichen mit Nutzungseinschränkung Lärm sind lärmempfindliche Räume nicht zulässig. Für die Definition von lärmempfindlichen Räumen gilt das Bundesrecht<sup>2</sup>.

### e) Zonenschema

## Art. 57 Zonenschema

Das Mass der Nutzung in den Bauzonen richtet sich nach den dazugehörigen Bestimmungen und dem folgenden Zonenschema:

Zonentyp	Abkürzung	BauG Artikel	Ausnutzungsziffer (AZ)	Grenzabstand hinten (m)	Grenzabstand seitlich (m)	Grenzabstand vorn (m)	Gebäudehöhe maximal (m)	Grünflächenziffer (GZ in %)	Mehrlängenzuschlag	Empfindlichkeitsstufe (FS)
<b>Zentrumszonen</b>										
Altstadt	ZA1	41	-	Baulinie	-	Baulinie	-	-	-	III
	ZA2	41	-	Baulinie	-	Baulinie	-	-	-	II
City	ZC	42	2.0	Baulinie	11	Baulinie	21	-	-	III
Bahnhof offene Bauweise	ZB	43	1.2	5	7	13	21	-	-	III
Bahnhof geschlossene Bauweise	ZB	43	2.0	Baulinie	11	Baulinie	21	-	-	III
Chur West	ZW	42	2.0	5	7	13	15	-	-	III
<b>Wohnzonen</b>										
	W1	44	0.3	3	5	7	6	30	1/5	II
	W2	44	0.4	3	5	7	7.5	30	1/5	II
	W3	44	0.6	5	5	9	10.5	30	1/5	II
	W4	44	0.8	7	5	11	13.5	30	1/5	II
	W5	44	0.9*	5	5	7	13	17	30	-
<b>Gemischte Zonen</b>										
	G3	45	0.6	5	5	9	10.5	15/30	1/5	III
	G4	45	0.8	7	5	11	13.5	15/30	1/5	III
<b>Arbeitszonen</b>										
	A1	46	-	12**	5	12**	15	-	-	III
	A2	46	-	5	5	5	15	-	-	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	47	-	Art. 47	Art. 47	Art. 47	-	-	-	II/ III
<b>Campingzonen</b>										
CA	48	-	-	-	-	-	-	-	-	III
<b>Grünzone</b>										
GF	49	-	-	-	-	-	-	-	-	III
<b>Landwirtschaftszone</b>										
LW	52	-	-	-	-	-	-	-	-	III
<b>Übriges Gemeindegebiet</b>										
ÜG	52	-	-	-	-	-	-	-	-	III
<b>Materialabbauzone</b>										
MA	54	-	-	5	5	5	15	-	-	IV

\* GÜP Welschdörfli AZ 1.0 bzw. 1.2 (Bonus 0.2) gemäss RB 962 vom 25. Mai 1999; vgl. auch Art. 100 Abs. 2 BauG.

\*\* Entspricht der Summe des vorderen und hinteren Grenzabstandes. Sie kann flexibel angewendet werden, wobei 5.0 m als Minimalabstand einzuhalten sind.

<sup>1</sup> Fassung gemäss Volksabstimmung vom 5. Juni 2016; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 6. Juni 2017 (Prot. Nr. 513) genehmigt und in Kraft gesetzt

<sup>2</sup> Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV)

## f) Zonenordnung

**Art. 58** Offene und geschlossene Bauweise

<sup>1</sup> Offene und geschlossene Bauweise sind in allen Bauzonen gestattet.

<sup>2</sup> Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.

**Art. 59** Ausnützungsziffer (AZ)

## a) Grundsatz

<sup>1</sup> Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche (GF) der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche (GSF). Sie wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche (GF)}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche (GSF)}}$$

<sup>2</sup> Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt.

**Art. 60** b) anrechenbare GF

Als anrechenbare Geschossfläche innerhalb der Bauzonen gilt die Summe aller Geschossflächen im Innenmass.

**Art. 61** c) nicht anrechenbare GF

In die GF nicht eingerechnet werden:

- a) das erste Dachgeschoss;
- b) das erste Untergeschoss in der Zentrumszone City;
- c) offene ein- und vorspringende Balkone; Wintergärten, die nicht beheizt und durch Balkontüren abgetrennt sind und weniger als 15 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen;
- d) Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.;
- e) Erschliessungsflächen wie Windfänge, Eingangshallen, Korridore, Treppen, Rampen und Lifte, sofern sie sich nicht innerhalb von einzelnen Nuteinheiten (Wohnungen, Büros etc.) befinden;
- f) Funktionsflächen wie Räume für Haustechnikanlagen, Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle, Tankräume;
- g) Holzschöpfe, Gartenhäuschen, Kleintierställe und dergleichen;
- h) überdeckte offene Dachterrassen;
- i) Waschküchen;
- j) Estrich-, Keller, Lagerräume, Gemeinschaftsräume;

- k) vorgeschriebene Schutzplätze und -räume;  
 l) private Hallenbäder, Saunen, Dampfbäder, Fitnessräume, Kegelbahnen.

**Art. 62** d) anrechenbare Grundstücksfläche

Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich bestehende oder projektierte Verkehrsflächen und Trottoirs, die nicht der privaten Erschliessung dienen.

**Art. 63** Nutzungsübertragungen und Parzellierung

Die Baubehörde lässt Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Feinerschliessungen, Hecken oder Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zu, sofern eine entsprechende Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vorliegt. Die von der Baubehörde genehmigten Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch anzumerken.

**Art. 64** Bauabstände

a) Gebäude

<sup>1</sup> Als Grenzabstand gilt bei Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze.

<sup>2</sup> Der vordere Grenzabstand ist von der Hauptfassade aus zu ermitteln. Die Hauptfassade bestimmt sich in erster Linie aufgrund der Haupträume und im Zweifel aufgrund der Stellung der Nachbargebäude sowie der topographischen Lage.

<sup>3</sup> Zwischen Gebäuden ist die Summe der beiden gesetzlichen Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten.

**Art. 65** b) An- und Nebenbauten

<sup>1</sup> An- und Nebenbauten von nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, die nicht für Wohn- und Arbeitszwecke bestimmt sind, dürfen in allen Bauzonen mit einem Grenzabstand von 2.50 m errichtet werden.

<sup>2</sup> Zwischen Haupt- und Nebenbauten auf dem gleichen Grundstück muss der Gebäudeabstand vorbehaltlich der feuerpolizeilichen Vorschriften nicht eingehalten werden.

**Art. 66** Grenzbau

Die Baubehörde kann unter Beachtung des Mehrlängenzuschlages das Zusammenbauen auf der Grenze gestatten.

**Art. 67** Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Zonenvorschriften (Zonenschema) bestimmt.

<sup>2</sup> Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Attikageschossen wird die Gebäudehöhe bis oberkant Mauerkrone oder Brüstung gemessen.

<sup>3</sup> Bei Gebäuden am Hang ( $\geq 10\%$  Hangneigung) darf auf der Talseite die zulässige Gebäudehöhe um maximal 2.0 m überschritten werden.

<sup>4</sup> Bei gegliederten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

<sup>5</sup> Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.

**Art. 68** Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag

<sup>1</sup> Als Gebäudelänge gilt die grösste, waagrecht gemessene Seitenlänge des kleinsten das Hauptgebäude begrenzenden Rechteckes.

<sup>2</sup> Die einzuhaltenden Mehrlängenzuschläge sind im Zonenschema festgelegt. Es handelt sich dabei um den Zuschlag zum Grenzabstand bezogen auf eine Mehrlänge ab 15.0 m Gebäudelänge. Der maximal einzuhaltende Zuschlag beträgt 10.0 m. Bei rechtsgültigen Baulinien entfällt der Mehrlängenzuschlag.

**Art. 69** Terrassenhäuser

Die Erstellung von Terrassenhäusern ist in den Wohnzonen unter Einhaltung der folgenden Vorschriften zulässig:

- a) mit Ausnahme der Brüstungen darf kein Gebäudeteil höher als 7.0 m bei einer Geländeneigung von weniger als 30% und 8.50 m bei einer Geländeneigung von mehr als 30% über dem gewachsenen Boden liegen. Bei besonderen topographischen Verhältnissen kann die Baubehörde unter Berücksichtigung des zukünftigen Terrainverlaufs und des Gesamteindruckes der Baute von diesen Massen geringfügige Abweichungen bewilligen.
- b) Weist das Terrassenhaus insgesamt mehr als zwei Ebenen auf, ist jede darüber liegende Ebene um mindestens 3.0 m horizontal zu versetzen.
- c) Der Mehrlängenzuschlag ist bei Seitenfassaden nicht einzuhalten.

**Art. 70** Hochhäuser

<sup>1</sup> Die Erstellung von Hochhäusern richtet sich nach dem Generellen Gestaltungsplan und ist nur bei Vorliegen eines Quartierplans zulässig.

<sup>2</sup> Als Hochhaus gilt jedes Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 21.0 m. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Zone gemäss Zonenschema.

<sup>3</sup> Der Bau von Hochhäusern verlangt städtebaulich sowie verkehrstechnisch geeignete Standorte und eine gute architektonische Gestaltung. Die Bauherrschaft hat auf Verlangen der Baubehörde ein Gutachten beizubringen, welches insbesondere die städtebauliche Gesamtwirkung, die Ausnützung des Grundstückes, den Schattenwurf, den Aussichtsentszug, die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gestaltung der Freiflächen, die Verkehrserschliessung etc. zu beurteilen hat.

#### **Art. 71** Abgrenzung der Zonen

Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützung und die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

#### **Art. 72** Lagerplätze

Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen ausschliesslich in Bauzonen erstellt werden, in denen mässig oder stark störende Bauvorhaben zugelassen sind. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

### *D. Genereller Gestaltungsplan*

#### **Art. 73** a) Inhalt

<sup>1</sup> Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) kann Schutz-, Erhaltungs- und Freihaltebereiche festlegen. Er bezeichnet geschützte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen sowie die schützenswerten Natur- und Kulturobjekte, Hecken und Feldgehölze. Im Generellen Gestaltungsplan können Baulinien, Niveaulinien, Baugestaltungslinien und Strassenbebauungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen oder Aussichtsflächen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden.

<sup>2</sup> Freihaltebereiche dienen dem Aussichtsschutz und der Siedlungsgliederung. Sie sind von Hochbauten freizuhalten und in der Regel begrünt.

<sup>3</sup> Vernetzungselemente dienen der ökologischen Vernetzung von Lebensräumen und der Durchgrünung des Siedlungsgebietes. Sie weisen naturnahe Strukturen auf und sind wenn möglich frei von baulichen Hindernissen zu halten.

<sup>4</sup> Geomorphologische Elemente sind zu erhalten. Schädigende Bewirtschaftung und Terrainveränderungen sind nicht zulässig.

## **Art. 74**      b) Planung

Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet innerhalb der Bauzone Gebiete, in denen vor der Überbauung eine Generelle Gestaltungsplanung (Teilgebiet), eine Arealplanung oder eine Quartierplanung durchzuführen ist.

## **Art. 75**      Inventare

### a) Geschützte und schützenswerte Bauten

<sup>1</sup> Geschützte und als schützenswert bezeichnete Bauten, Bauteile, Anlagen und Baugruppen dürfen nicht abgebrochen werden.

<sup>2</sup> Bei Restaurierungen sind wertvolle Bauteile, Strukturen sowie Gliederungs- und Gestaltungsmerkmale zu erhalten.

## **Art. 76**      b) Erhaltenswerte Bauten

<sup>1</sup> Erhaltenswerte Bauten, Bauteile, Anlagen und Baugruppen sind nach Möglichkeit zu erhalten.

<sup>2</sup> Bei Renovationen und Umbauten ist auf die Bausubstanz sowie die wesentlichen Gliederungs- und Gestaltungsmerkmale Rücksicht zu nehmen. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn überwiegende Interessen dafür sprechen, wobei die Qualität der vorgesehenen Ersatzbauten bei dieser Interessenabwägung zu berücksichtigen ist. Ersatzbauten für abgebrochene Bauten müssen erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen und deren städtebauliche Funktion übernehmen oder verbessern. Mit dem Abbruch darf erst begonnen werden, nachdem der Stadt eine Dokumentation über die abzureissenden Bauten eingereicht worden ist.

## **Art. 77**      c) Umgebung

In der Umgebung von geschützten, schützens- sowie von erhaltenswerten Bauten und Baugruppen sind Bauten und Anlagen im Hinblick auf eine gute Gesamtwirkung besonders sorgfältig zu gestalten.

## **Art. 78**      Schutzbereich Altstadt

<sup>1</sup> Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet die Altstadt als Bereich mit generell geschützter Baustruktur und Bausubstanz.<sup>1</sup> Dazu gehören insbesondere Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Hinterhöfe sowie bedeutende Gärten und Pflanzen.

<sup>2</sup> Neu-, Um-, Anbauten, Renovationen und Terrainveränderungen sind hinsichtlich Lage, Stellung, Gliederung, Grösse und Gestalt an die bestehende Baustruktur oder an die Typologie der Bauten anzupassen. Sie haben sich har-

<sup>1</sup> Art. 43, 74 KRG

monisch in die Umgebung einzufügen und dürfen die wesentlichen Merkmale des Stadt- und Strassenbildes nicht beeinträchtigen. Die architektonisch und historisch bedeutende Bausubstanz ist auch im Innern des Gebäudes zu bewahren.

<sup>3</sup> Flachdächer sind in der Altstadt verboten. Für An- und Nebenbauten können Ausnahmen bewilligt werden.

#### **Art. 79** Erhaltungsbereich Gebiete mit besonderer Wohnqualität

<sup>1</sup> Zur Erhaltung schützenswerter Wohnlagen werden Gebiete mit besonderer Wohnqualität ausgeschieden. Sie sind im Generellen Gestaltungsplan als Erhaltungsbereiche bezeichnet.

<sup>2</sup> In Gebieten mit besonderer Wohnqualität ist die gebietstypische Bau-, Garten- und Freiraumstruktur sowie die Qualität des öffentlichen Raumes zu erhalten und nach Möglichkeit zu verbessern.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat erlässt im Anhang zum Baugesetz die Gestaltungsgrundsätze.

#### **Art. 80** Bäume

Alleebäume, Baumgruppen, Obstgärten und markante Bäume sind wenn möglich zu erhalten. Im Generellen Gestaltungsplan speziell bezeichnete Bäume und Alleen sind in ihrem Grundbestand langfristig zu erhalten. Der Ersatz von Einzelbäumen ist möglich.

#### **Art. 81** Historische Wege

Veränderungen an der Wegführung oder der baulichen Substanz, die über die bisherige Nutzung und den Unterhalt hinausgehen, sind mit besonderer Sorgfalt zu beurteilen und vorzunehmen.

#### **Art. 82** Fliessgewässer

Die Fliessgewässer sind in ihrer Art nach Möglichkeit zu erhalten und als gestalterische Elemente zu fördern.

### *E. Genereller Erschliessungsplan*

#### **Art. 83** Genereller Erschliessungsplan (GEP)

<sup>1</sup> Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest. Er enthält mindestens die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das gesamte Stadtgebiet.

<sup>2</sup> Er kann Erschliessungsetappen, Baulinien und weitere Erschliessungsanlagen enthalten.

<sup>3</sup> Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

#### **Art. 84** Ver- und Entsorgung

Der Ausbau der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen erfolgt nach Massgabe der entsprechenden kommunalen Vorschriften und unter Beachtung des übergeordneten Rechts.

#### **Art. 85** Werkleitungen

<sup>1</sup> Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet und innerhalb genehmigter Baulinien verlegt.

<sup>2</sup> Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verpflichtet, die Anlage öffentlicher Leitungen, Schächte, Hydranten usw. auf ihrem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden.

<sup>3</sup> Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Stadt zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

#### **Art. 86** Fusswegnetz

<sup>1</sup> Dem Fusswegnetz gehören alle Fuss-, Spazier- und Wanderwege an, die im Sinne des Gemeindegebrauchs begangen werden.

<sup>2</sup> Fusswege sind Weganlagen für den Fussgänger im Siedlungsgebiet.

<sup>3</sup> Spazier- und Wanderwege sind Weganlagen, die meist ausserhalb des engeren Siedlungsraumes liegen. Sie sind im Allgemeinen belagsfrei und mit Hecken besäumt.

<sup>4</sup> Fuss-, Spazier- und Wanderwege führen in die Erholungsräume und sind innerhalb der Quartiere frei untereinander verbunden.

<sup>5</sup> Bei Neuanlagen sind Wegränder und Böschungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

<sup>6</sup> Das bestehende Fusswegnetz ist in seinem Verlauf und Aussehen samt Hecken und Bäumen zu erhalten.

#### **Art. 87** Erschliessungsprogramm

<sup>1</sup> Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms.

<sup>2</sup> Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Stadt während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Stadt und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffent-

lichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.

#### *F. Folgeplanungen*

##### **Art. 88<sup>1</sup>** Grundsätze

<sup>1</sup> In den in der Grundordnung bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

<sup>2</sup> Die in der Grundordnung festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

<sup>3</sup> Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Grundordnung durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

<sup>4</sup> Bietet die Folgeplanung Gewähr für eine sehr gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften in folgenden Bereichen festgelegt werden:

- a) die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper sind nach architektonischen Kriterien frei bestimmbar;
- b) Ausnützungsbonus von bis zu 20% der maximal zulässigen AZ.

<sup>5</sup> Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

<sup>6</sup> Im Anhang zum Baugesetz können Rahmenbedingungen zu einzelnen Gebieten mit Folgeplanungspflicht definiert werden.

#### **IV. Baubewilligungsverfahren, Einsprachen**

##### **Art. 89** Verfahren

<sup>1</sup> Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Recht.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Der Stadtrat regelt weitere Einzelheiten in einer Ausführungsverordnung.

<sup>1</sup> Fassung von Abs. 6 gemäss Volksabstimmung vom 5. Juni 2016; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 6. Juni 2017 (Prot. Nr. 513) genehmigt und in Kraft gesetzt

<sup>2</sup> Art. 85 ff. KRG, Art. 40 ff. KRVO

**Art. 90**      Gebühren

## a) Bewilligungs- und Kontrollgebühren

<sup>1</sup> Die Stadt erhebt für ihre Leistungen im Baubewilligungsverfahren im Verhältnis zum Gebäudeversicherungswert bzw. zu den Baukosten Gebühren. Die Gebühr beträgt maximal 3% der amtlichen Schätzung (Neuwert).<sup>1</sup> Wo keine solche erfolgt, dienen die Baukosten als Bemessungsgrundlage. Die minimale Gebühr beträgt Fr. 200.-.

<sup>2</sup> Die Bearbeitungsgebühren für Planungen (z.B. amtliche Quartierplanung) betragen zwischen Fr. -.50 und Fr. 2.-/m<sup>2</sup> Landfläche.

<sup>3</sup> Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind zusätzlich zu vergüten. Dasselbe gilt für Leistungen der Stadt im Rahmen von Folgeplanungen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenverordnung.

**Art. 91**      b) Benützungsgebühren

<sup>1</sup> Für die temporäre und länger dauernde Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes durch Baugerüste, Baracken, Bau- und Gerüstmaterial, Reklamen, Vordächer, Aussenisolationen usw. ist eine Grundgebühr je nach Aufwand der Kontrollorgane zwischen Fr. 60.- bis Fr. 200.- und eine Benützungsg Gebühr von maximal Fr. 40.-/m<sup>2</sup> pro Monat zu entrichten.

<sup>2</sup> Der Stadtrat erlässt eine Gebührenverordnung.

**Art. 92**      c) Einsprachen

Für die Bearbeitung, die Ausfertigung und Zustellung von Einspracheentscheiden können von der Baubehörde Amtskosten bis zu maximal Fr. 5'000.- erhoben werden. Die unterliegende Partei kann zudem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden.

**V. Vollzugsbestimmungen****Art. 93**      Verantwortlichkeit

Die Baukontrollen entlasten Bauherrschaften, Eigentümerinnen und Eigentümer, sonstige Berechtigte sowie die mit der Projektierung und Ausführung von Bauvorhaben beauftragten Personen nicht von der Verantwortlichkeit.

<sup>1</sup> Gesetz über die amtlichen Schätzungen vom 30. August 2006 (SchG; BR 850.100); Verordnung über die amtlichen Schätzungen vom 19. Dezember 2006 (SchV; BR 850.110)

**Art. 94**      Zuständigkeit

<sup>1</sup> Für Bussen ist der Stadtrat zuständig. Bussen bis Fr. 1'000.- werden durch Verfügung der Vorsteherin bzw. des Vorstehers des zuständigen Departements ausgesprochen.<sup>1</sup>

<sup>2</sup> Zuwiderhandlungen gegen feuerpolizeiliche Vorschriften werden von der Feuerpolizei mit Busse bestraft.

**Art. 95**      Anmerkungen im Grundbuch

Die Baubehörde ist berechtigt, sämtliche öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die sich auf das Baugesetz stützen, im Grundbuch anmerken zu lassen. Sie ist zur Abgabe der Grundbuchanmeldung befugt.

**Art. 96**      Rechtsmittel

<sup>1</sup> Beschlüsse der Stadt über Erlass oder Abänderung der Grundordnung sowie Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde aufgrund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können gemäss den jeweils geltenden kantonalen Gesetzesbestimmungen angefochten werden.

<sup>2</sup> Verfügungen und Anordnungen des Bauamtes und der Feuerpolizei bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung mit Beschwerde bei der Vorsteherin oder dem Vorsteher des zuständigen Departements angefochten werden. Verfügungen und Anordnungen der Vorsteherin oder des Vorstehers des zuständigen Departements können innert 20 Tagen seit Mitteilung mit Beschwerde beim Stadtrat angefochten werden.

<sup>3</sup> Die Beschwerde hat einen Antrag, den Sachverhalt mit den Beweismitteln sowie eine Begründung zu enthalten.

**VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen****Art. 97**      Zuständigkeit

<sup>1</sup> Der Erlass und die Änderung des Baugesetzes und des Zonenplanes sowie der Generellen Gestaltungspläne unterliegen der Volksabstimmung.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat ist zuständig für den Erlass und die Änderung des Generellen Erschliessungsplanes.

<sup>3</sup> Arealpläne werden vom Stadtrat erlassen.

**Art. 98**      Vollzug

<sup>1</sup> Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufga-

<sup>1</sup> Art. 95 KRG

ben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.

<sup>2</sup> Der Stadtrat erlässt die notwendigen Verordnungen und Reglemente.

#### **Art. 99**      Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden die folgenden Erlasse der Stadt mit sämtlichen bisherigen Änderungen aufgehoben:

- a) Baugesetz der Stadt Chur vom 7. Februar 1960 inkl. Zonenplan mit sämtlichen bisherigen Änderungen;
- b) Gesetz über die Bauweise in der Altstadt vom 7. Oktober 1962 inkl. Anhang Teil-Zonenplan Altstadt;
- c) Gesetz über den Bau von Hochhäusern vom 7. Februar 1960;
- d) Art. 2 Abs. 3, Art. 4 Abs. 2, Art. 14-17, Art. 23 des Gesetzes über die Finanzierung von Verkehrsanlagen vom 2. März 1980.
- e) Genereller Erschliessungsplan (GEP, Teilbereich Verkehr) vom 13. Juni 1999 und Verkehrserschliessungsplan Araschgen vom 15. März 1992.

<sup>2</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden die folgenden Erlasse der Stadt wie folgt geändert:

Gesetz über die Finanzierung von Verkehrsanlagen vom 2. März 1980

*Art. 1 Abs. 1*

*<sup>1</sup> Die Stadt Chur erhebt an die Kosten ihrer Verkehrsanlagen Abgaben der Grundeigentümer nach den Vorschriften dieses Gesetzes.*

*Art. 6 Abs. 1*

*<sup>1</sup> Beiträge sind durch den Grundeigentümer zu entrichten. Bei Baurechtspartellen werden die Beiträge vom Bauberechtigten, bei Stockwerkeigentum von der Eigentümergemeinschaft erhoben.*

*Art. 24*

*Für die Perimeterbeiträge besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 130 ff. EG zum ZGB.*

#### **Art. 100**      Übergangsbestimmungen

<sup>1</sup> Die Bestimmungen dieses Baugesetzes und darauf ergangene Erlasse sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht rechtskräftig bewilligt sind.

<sup>2</sup> Die unter bisherigem Recht ergangenen Gesamtüberbauungspläne (GÜP) bleiben in Rechtskraft. Für Aufhebungen, Ergänzungen oder Änderungen gelten sinngemäss die neuen Bestimmungen des kantonalen Rechts zur Quartierplanung.

<sup>3</sup> Für die gestützt auf das Gesetz über die Finanzierung von Verkehrsanlagen vom 2. März 1980 zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes rechtskräftig verfügte Parkplatzersatzabgaben besteht kein Rückforderungsrecht.

**Art. 101** Schutzverfügungen

Die bisher ergangenen Schutzverfügungen für Bauten, Bauteile und Anlagen behalten nach wie vor ihre umfassende Gültigkeit.

**Art. 102** Inkrafttreten

Der Stadtrat bestimmt das Inkrafttreten des vorliegenden Baugesetzes nach Annahme durch das Volk und nach erfolgter Genehmigung durch die Regierung.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 3. Juli 2007 (Prot. Nr. 813) genehmigt. Vom Stadtrat mit Beschluss vom 10. September 2007 (SRB 598) auf den 15. September 2007 in Kraft gesetzt.

## **Anhang Erhaltungsbereiche / Gebiete mit besonderer Wohnqualität**

Beschlossen vom Gemeinderat am 5. Oktober 2006

### **Erhaltungsbereiche**

Für die folgenden Erhaltungsbereiche gilt als Planungszweck die quartierspezifische Qualitätssicherung und Strukturhaltung von Gebieten mit besonderer Wohnqualität.

Es gelten über die Bestimmungen in Art. 79 hinaus die folgenden Planungsgrundsätze:

- Überdurchschnittliche Wohnqualität sichern und Wohngebiet vor Übernutzung sowie Nutzungsumwandlung schützen
- Gebietstypische Baustruktur sichern
- Neubauten ordnen sich in die vorhandene Quartierstruktur ein
- Hohen Grünanteil und charakteristische Grünstruktur sichern und ergänzen
- Gebietspezifischen Charakter des öffentlichen Raumes pflegen
- Parkierung im Strassenraum anbieten, um Parkierung auf privatem Grund zu minimieren
- Quartierdurchlässigkeit verbessern

Für jedes Gebiet mit besonderer Wohnqualität stehen im Sinne von Leitbildern Studien zur Verfügung, die jedoch keinen rechtsverbindlichen Charakter haben.

Für die Wohnanteile findet die Regelung über Ausnützungstransporte sinngemäss Anwendung.

**Gebiet Brandis***Planungszweck*

Entschärfen des durch die Zentrumsnähe steigenden Drucks auf die Wohnnutzung  
Erhalten der feinkörnigen Baustruktur mit einem hohen Durchgrünungsgrad

*Nutzungsart und -mass*

Wohnen (minimaler Wohnanteil 60%)  
Für die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete findet die Vorschrift zur minimalen Wohnnutzung keine Anwendung

*Gestaltungsgrundsätze**Baustruktur*

Erhalten einer Baustruktur mit örtlich homogenen Baugruppen (ausgerichtete Gebäudeanordnung entlang Quartierstrasse) und von Wohnbauten mit gemeinsamen Merkmalen

Allfällige Neubauten respektieren die Quartierstruktur und die Gebäudetypologie

*Grünstruktur*

Sichern der starken Durchgrünung und Verringern der Versiegelung

Erhalten und langfristiges Gewährleisten des hohen Anteils an hochstämmigen Bäumen

*Öffentlicher Raum*

Gestalterisches Einbinden der Alexanderstrasse in das Quartier und Visualisieren der Einfahrt in das Quartier  
Der Ottoplatz soll zur Begegnungszone umgestaltet werden

Aufwerten des Strassenraumes innerhalb des Quartiers als öffentlicher multifunktionaler Raum (Begegnung, Spiel, Erschliessung, Parkierung)

Erhalten, Ergänzen und Wiederherstellen von Abschlüssen des privaten Raumes (Parzellengrenzen) gegenüber dem öffentlichen Raum mit durchgehenden Einfriedungen (Hecken, Zaun, Mauern, Öffnungen in Einfriedungen mit Toren schliessen)

*Erschliessungsgrundsätze*

Reduktion des quartierfremden motorisierten Verkehrs innerhalb des Quartiers

Angebot von anwohnerprivilegiertem Parkieren im öffentlichen Raum, um neuen Parkplätzen in Privatgärten aktiv entgegenzuwirken

Parkierung auf privatem Grund gestalterisch der Parzelle zuordnen

**Gebiet Gäggeli***Planungszweck*

Erhalten einer gewachsenen heterogenen Baustruktur mit hoher architektonischer Qualität  
Entschärfen des durch die Zentrumsnähe steigenden Drucks auf die Wohnnutzung

*Nutzungsart und -mass*

Wohnen im Quartierinnern (minimaler Wohnanteil 60%)  
Für die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete findet die Vorschrift zur minimalen Wohnnutzung keine Anwendung

*Gestaltungsgrundsätze**Baustruktur*

Erhalten der bestehenden Baustruktur mit ihren kompakten, turmartigen und herrschaftlichen Wohngebäuden, die in lockerer räumlicher Beziehung zu einander stehen  
Allfällige Neubauten als mehrgeschossige Einzelbauten respektieren die Quartierstruktur und Gebäudetypologie  
Dachformen mit zurückspringenden Attikageschossen sind nicht zulässig

Allfällige Neubauten entlang der Oberen Plessurstrasse sind entlang der Strassenflucht auszurichten, um damit einen Freiraum zum Plessurufer zu gewährleisten.

Die quartiertypische Massivbauweise mit verputzten Oberflächen soll beibehalten werden. Die Farbigkeit des Gebäudes soll sich ins Quartier integrieren

*Grünstruktur*

Sichern der starken Durchgrünung und Verringern der Versiegelung

Erhalten und langfristiges Gewährleisten des hohen Anteils an hochstämmigen Bäumen

*Öffentlicher Raum*

Erhalten und Ergänzen von Abschlüssen des privaten Raumes (Parzellengrenzen) gegenüber dem öffentlichen Raum mit durchgehenden Einfriedungen (Staketen-, Latenzaun, Mauern, Hecken, Öffnungen in Einfriedungen mit Toren schliessen)

Aufwerten des Strassenraumes innerhalb des Quartiers als öffentlicher multifunktionaler Raum (Begegnung, Spiel, Erschliessung, Parkierung)

Visualisieren der Eingangssituationen des Quartiers

*Erschliessungsgrundsätze*

Aufwerten von Strassengabelungen als Quartierplätze  
Reduktion des quartierfremden motorisierten Verkehrs innerhalb des Quartiers

Angebot von anwohnerprivilegiertem Parkieren im öffentlichen Raum, um neuen Parkplätzen in Privatgärten aktiv entgegenzuwirken

Parkierung auf privatem Grund gestalterisch der Parzelle  
zuordnen  
Ergänzen der Quartierdurchlässigkeit und Anschlüsse an  
Nachbarquartiere für Fussgänger und Radfahrer

**Gebiet Loë***Planungszweck*

Struktursicherung und -ergänzung des begehrten Wohnquartiers in Hanglage

Erhalten und Ergänzen des stark durchwachsenen, parkähnlichen Grünraumes, in welchem die Gebäude eingebettet sind

*Nutzungsart und -mass*

Wohnen (minimaler Wohnanteil 60%)

Für die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete findet die Vorschrift zur minimalen Wohnnutzung keine Anwendung

*Gestaltungsgrundsätze**Bebauungsstruktur*

Erhalten der bestehenden Baustruktur mit ihren kompakten dreigeschossigen Stadthäusern, die in die Hanglage eingepasst sind und in lockerer räumlicher Beziehung zueinander stehen

Neubauten als mehrgeschossige Einzelbauten respektieren die Quartierstruktur und Gebäudetypologie

*Grünstruktur*

Sichern der starken Durchgrünung und Verringerung der Versiegelung

Erhalten und langfristiges Gewährleisten des hohen Anteils an hochstämmigen Bäumen

Schutz der Baumallee entlang der Loëstrasse

*Öffentlicher Raum*

Erhalten und Ergänzen von Abschlüssen des privaten Raumes (Parzellengrenzen) gegenüber dem öffentlichen Raum mit durchgehenden Einfriedungen (Staketten-, Latenzaun, Mauern, Hecken, Öffnungen in Einfriedungen mit Toren schliessen)

Aufwerten des Strassenraumes innerhalb des Quartiers als öffentlicher multifunktionaler Raum (Begegnung, Spiel, Erschliessung, Parkierung)

*Erschliessungsgrundsätze*

Reduktion des quartierfremden motorisierten Verkehrs innerhalb des Quartiers

Angebot von anwohnerprivilegiertem Parkieren im öffentlichen Raum, um neuen Parkplätzen in Privatgärten aktiv entgegenzuwirken

Parkierung auf privatem Grund gestalterisch der Parzelle zuordnen

Ergänzen der Quartierdurchlässigkeit für Fussgänger

**Gebiet Rheinquartier**  
**Scalettastrasse**

*Planungszweck*

Erhalten der Einheit der zusammenhängenden, rasterförmigen Einfamilienhausstruktur mit einem hohen Durchgrünungsgrad

*Nutzungsart und -mass*

Wohnquartier (minimaler Wohnanteil 60%)  
Für die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete findet die Vorschrift zur minimalen Wohnnutzung keine Anwendung

*Gestaltungsgrundsätze*

*Baustruktur*

Erhalten der rasterartigen Quartierstruktur mit würfelförmigen Einzelbauten

*Grünstruktur*

Sichern der starken Durchgrünung und Verringerung der Versiegelung

Erhalten und langfristiges Gewährleisten des hohen Anteils an hochstämmigen Bäumen

Fördern der Hecken entlang Parzellengrenzen

*Öffentlicher Raum*

Erhalten und Ergänzen von Abschlüssen des privaten Raumes (Parzellengrenzen) gegenüber dem öffentlichen Raum mit durchgehenden Einfriedungen (Hecken, Zaun, keine Mauern, Öffnungen in Einfriedungen mit Toren schliessen)

Aufwerten des Strassenraumes innerhalb des Quartiers als öffentlicher multifunktionaler Raum (Begegnung, Spiel, Erschliessung, Parkierung)

Visualisieren der Eingangssituationen des Quartiers

*Erschliessungsgrundsätze*

Reduktion des quartierfremden motorisierten Verkehrs innerhalb des Quartiers

Angebot von anwohnerprivilegiertem Parkieren im öffentlichen Raum, um neuen Parkplätzen in Privatgärten aktiv entgegenzuwirken

Parkierung auf privatem Grund gestalterisch der Parzelle zuordnen

Ergänzen der Quartierdurchlässigkeit für Fussgänger

**Gebiet Rheinquartier**  
**Untere Plessurstrasse**

*Planungszweck*

Erhalten der lockeren Einheit der rasterförmigen Quartierstruktur mit einem hohen Durchgrünungsgrad

*Nutzungsart und -mass*

Wohnquartier (minimaler Wohnanteil 60% in der Wohnzone)

*Gestaltungsgrundsätze*

*Baustruktur*

Erhalten der abwechslungsreichen Quartierstruktur mit würfelförmigen Einzelbauten

Erhalten und Schutz des einheitlichen Einfamilienhausquartiers mit einer zusammenhängenden, regelmässigen Rasterstruktur

*Grünstruktur*

Sichern der starken Durchgrünung und Verringern der Versiegelung

Fördern der Hecken entlang der Parzellengrenzen

Einbezug des Plessurraumes in die Strassenraumgestaltung der Unteren Plessurstrasse (Beziehung Strassen- und Flussraum) und aufwerten als Teil eines eigenständigen bandartigen Erholungsraumes

*Öffentlicher Raum*

Visualisieren der Eingangssituationen des Quartiers

Aufwerten des Strassenraumes innerhalb des Quartiers als öffentlicher multifunktionaler Raum (Begegnung, Spiel, Erschliessung, Parkierung)

Erhalten und Ergänzen von Abschlüssen des privaten Raumes (Parzellengrenzen) gegenüber dem öffentlichen Raum mit durchgehenden Einfriedungen (Hecken, Zaun, keine Mauern, Öffnungen in Einfriedungen mit Toren schliessen)

*Erschliessungsgrundsätze*

Reduktion des quartierfremden motorisierten Verkehrs innerhalb des Quartiers

Angebot von anwohnerprivilegiertem Parkieren im öffentlichen Raum, um neuen Parkplätzen in Privatgärten aktiv entgegenzuwirken

Parkierung auf privatem Grund gestalterisch der Parzelle zuordnen

Ergänzen der Quartierdurchlässigkeit für Fussgänger und Velos

**Gebiet Stampagarten***Planungszweck*

Entschärfen des durch die Zentrumsnähe steigenden Drucks auf die Wohnnutzung

Erhalten der feinkörnigen Baustruktur mit einem hohen Durchgrünungsgrad

*Nutzungsart und -mass*

Wohnen (minimaler Wohnanteil 60%)

*Gestaltungsgrundsätze**Baustruktur*

Erhalten einer ausgewogenen Quartierstruktur von Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit einer homogenen Gesamterscheinung

Neubauten respektieren die bestehende Quartierstruktur und Gebäudetypologie

Dachformen mit zurückspringenden Attikageschossen sind nicht zulässig

*Grünstruktur*

Sichern der starken Durchgrünung und Verringerung der Versiegelung

Erhalten und langfristiges Gewährleisten des hohen Anteils an hochstämmigen Bäumen

*Öffentlicher Raum*

Gestalterisches Einbinden der Stampastrasse in das Quartier und Visualisieren der Einfahrt in das Quartier

Aufwerten des Strassenraumes innerhalb des Quartiers als öffentlicher multifunktionaler Raum (Begegnung, Spiel, Erschliessung, Parkierung)

Erhalten und Ergänzen von Abschlüssen des privaten Raumes (Parzellengrenzen) gegenüber dem öffentlichen Raum mit durchgehenden Einfriedungen (Hecken, Zaun, Mauern (nur entlang Masanserstrasse), Öffnungen in Einfriedungen mit Toren schliessen

*Erschliessungsgrundsätze*

Reduktion des quartierfremden motorisierten Verkehrs innerhalb des Quartiers

Angebot von anwohnerprivilegiertem Parkieren im öffentlichen Raum, um neuen Parkplätzen in Privatgärten aktiv entgegenzuwirken

Parkierung auf privatem Grund gestalterisch der Parzelle zuordnen

Ergänzen der Quartierdurchlässigkeit für Fussgänger

## Anhang Rahmenbedingungen zu einzelnen Gebieten mit Folgeplanungspflicht

Beschlossen in der Volksabstimmung vom 5. Juni 2016<sup>1</sup>

### Arealplangebiet Gesundheitsresort Fontana

Das Arealplangebiet Gesundheitsresort Fontana befindet sich auf der Parzelle Nr. 2729 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Die Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungsvorschriften sind so auszugestalten, dass dem Ruhebedürfnis des Spitalbetriebs und der angrenzenden Wohnzonen angemessen Rechnung getragen wird.
- Dächer und Aufbauten von neuen Bauten dürfen die Höhe von 686 m.ü.M. nicht überragen. Ausgenommen sind gesetzlich zulässige Dachdurchbrüche sowie Kamine und installationstechnisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Liftschacht, Treppenhaus).
- Maximale Wohnanteile sind festzulegen.
- Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung und Erschliessung angestrebt. Dies ist mit einem qualifizierten Verfahren (Testplanung, Studienauftrag oder ähnliches) zu erreichen.
- Die Verkehrserschliessung des Gebietes erfolgt grundsätzlich über die Lürlibadstrasse, sowie allenfalls über die Böschenstrasse. Eine Erschliessung der Hauptnutzung über die Brändligasse ist ausgeschlossen.
- Eine Anbindung ans Fernwärmenetz der Fernwärme Chur AG ist anzustreben.

<sup>1</sup> Von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 6. Juni 2017 (Prot. Nr. 513) genehmigt und in Kraft gesetzt

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b> .....	1
A. Grundlagen .....	1
Art. 1 Gegenstand .....	1
B. Zuständige Organe .....	1
Art. 2 Baubehörde.....	1
Art. 3 Baukommission .....	1
a) Zusammensetzung .....	1
Art. 4 b) Aufgaben.....	2
Art. 5 Bauamt.....	2
<b>II. Instrumente der Planung</b> .....	2
Art. 6 Richtplan.....	2
Art. 7 Sachpläne, Inventare.....	2
Art. 8 Vorsorgliche Schutzmassnahmen .....	3
<b>III. Grundordnung</b> .....	3
A. Allgemeines .....	3
Art. 9 Grundordnung.....	3
B. Bauvorschriften .....	3
a) Bauvoraussetzungen .....	3
Art. 10 Baubewilligung.....	3
a) Grundsatz und Bewilligungen der Baubehörde .....	3
Art. 11 b) Bewilligungen Departement .....	3
Art. 12 c) Bewilligungen Feuerpolizei .....	4
b) Gestaltung von Bauten und Anlagen .....	4
Art. 13 Dachnorm .....	4
Art. 14 Dachdurchbrüche.....	4
Art. 15 Attikageschosse .....	5
Art. 16 Stacheldrahtzäune.....	5
Art. 17 Reklamen und Hinweistafeln.....	5
Art. 18 Empfangs- und Sendeanlagen.....	5
c) Verkehrsanlagen .....	6
Art. 19 Verkehrssicherheit .....	6
Art. 20 Zu- und Ausfahrten.....	6
Art. 21 Abstellplätze für Personenwagen.....	6
a) Erstellungspflicht.....	6
Art. 22 b) Anzahl .....	7
Art. 23 c) Behindertenparkplätze .....	7
Art. 24 d) Sonderfälle .....	7
Art. 25 e) Lage und Gestaltung.....	7
Art. 26 f) Gemeinschaftsanlagen .....	7
Art. 27 g) Grosse Anlagen .....	8
Art. 28 Abstellplätze für Fahrräder .....	8
Art. 29 Übernahme von Privatstrassen.....	8

d) Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen .....	9
<b>Art. 30</b> Energiehaushalt .....	9
<b>Art. 31</b> Wohnhygiene .....	9
<b>Art. 32</b> Kinderspielplätze .....	9
<b>Art. 33</b> Meteorwasser und Schnee .....	9
<b>Art. 34</b> Dachwasser .....	9
e) Öffentlicher und privater Grund und Luftraum .....	10
<b>Art. 35</b> Grundsatz .....	10
<b>Art. 36</b> Benützung des öffentlichen Luftraumes .....	10
<b>Art. 37</b> Öffentliche Einrichtungen .....	10
C. Zonen .....	11
a) Allgemeines .....	11
<b>Art. 38</b> Zonenplan .....	11
<b>Art. 39</b> Hofstattrecht .....	11
a) Grundsatz .....	11
<b>Art. 40</b> b) Verfahren .....	12
b) Bauzonen .....	12
<b>Art. 41</b> Zentrumszone Altstadt .....	12
<b>Art. 42</b> Zentrumszonen City und Chur West .....	12
<b>Art. 43</b> Zentrumszone Bahnhof .....	12
<b>Art. 44</b> Wohnzonen .....	12
<b>Art. 45</b> Gemischte Zonen .....	13
<b>Art. 46</b> Arbeitszonen .....	13
<b>Art. 47</b> Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	13
<b>Art. 48</b> Campingzone .....	13
<b>Art. 49</b> Grünzone .....	14
<b>Art. 49a</b> Spezialzone Gesundheitsresort .....	14
c) Zonen für Nicht-Baugebiete .....	14
<b>Art. 50</b> Schrebergartenzone .....	14
<b>Art. 51</b> Rebwirtschaftszone .....	15
<b>Art. 52</b> Weitere Zonen für Nicht-Baugebiete .....	15
d) Überlagerte Zonen .....	15
<b>Art. 53</b> Deponiezone .....	15
<b>Art. 54</b> Materialabbauzone .....	15
<b>Art. 55</b> Wintersportzone .....	15
<b>Art. 56</b> Weitere überlagerte Zonen .....	16
<b>Art. 56a</b> Gewässerraum .....	16
<b>Art. 56b</b> Nutzungseinschränkung Lärm .....	17
e) Zonenschema .....	17
<b>Art. 57</b> Zonenschema .....	17
f) Zonenordnung .....	18
<b>Art. 58</b> Offene und geschlossene Bauweise .....	18
<b>Art. 59</b> Ausnützungsziffer (AZ) .....	18
a) Grundsatz .....	18

Art. 60	b) anrechenbare GF .....	18
Art. 61	c) nicht anrechenbare GF.....	18
Art. 62	d) anrechenbare Grundstücksfläche .....	19
Art. 63	Nutzungsübertragungen und Parzellierung .....	19
Art. 64	Bauabstände.....	19
	a) Gebäude.....	19
Art. 65	b) An- und Nebenbauten.....	19
Art. 66	Grenzbau.....	19
Art. 67	Gebäudehöhe .....	20
Art. 68	Gebäuelänge, Mehrlängenzuschlag .....	20
Art. 69	Terrassenhäuser .....	20
Art. 70	Hochhäuser .....	20
Art. 71	Abgrenzung der Zonen .....	21
Art. 72	Lagerplätze .....	21
<i>D. Genereller Gestaltungsplan</i>	.....	21
Art. 73	a) Inhalt.....	21
Art. 74	b) Planung.....	22
Art. 75	Inventare .....	22
	a) Geschützte und schützenswerte Bauten .....	22
Art. 76	b) Erhaltenswerte Bauten.....	22
Art. 77	c) Umgebung .....	22
Art. 78	Schutzbereich Altstadt.....	22
Art. 79	Erhaltungsbereich Gebiete mit besonderer Wohnqualität .....	23
Art. 80	Bäume.....	23
Art. 81	Historische Wege.....	23
Art. 82	Fliessgewässer .....	23
<i>E. Genereller Erschliessungsplan</i>	.....	23
Art. 83	Genereller Erschliessungsplan (GEP).....	23
Art. 84	Ver- und Entsorgung.....	24
Art. 85	Werkleitungen .....	24
Art. 86	Fusswegnetz .....	24
Art. 87	Erschliessungsprogramm .....	24
<i>F. Folgeplanungen</i>	.....	25
Art. 88	Grundsätze.....	25
<b>IV. Baubewilligungsverfahren, Einsprachen</b>	.....	25
Art. 89	Verfahren.....	25
Art. 90	Gebühren .....	26
	a) Bewilligungs- und Kontrollgebühren .....	26
Art. 91	b) Benützungsgebühren .....	26
Art. 92	c) Einsprachen .....	26
<b>V. Vollzugsbestimmungen</b>	.....	26
Art. 93	Verantwortlichkeit .....	26
Art. 94	Zuständigkeit .....	27

---

<b>Art. 95</b>	Anmerkungen im Grundbuch .....	27
<b>Art. 96</b>	Rechtsmittel.....	27
<b>VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen</b>	.....	27
<b>Art. 97</b>	Zuständigkeit .....	27
<b>Art. 98</b>	Vollzug .....	27
<b>Art. 99</b>	Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts .....	28
<b>Art. 100</b>	Übergangsbestimmungen .....	28
<b>Art. 101</b>	Schutzverfügungen .....	29
<b>Art. 102</b>	Inkrafttreten .....	29
Erhaltungsbereiche .....		30
Arealplangebiet Gesundheitsresort Fontana .....		38
Inhaltsverzeichnis .....		39