

Baugesetz

Beschlossen in der Volksabstimmung vom 7. Februar 1960

I. Abschnitt: Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

Das vorliegende Baugesetz gilt für das gesamte Gebiet der Stadtgemeinde Chur. Seine Vorschriften sind auf alle Neu-, Um-, An- und Aufbauten sowie auf Fassadenrenovierungen anwendbar.

Art. 2¹ Zuständige Behörden

¹ Der Vollzug des Baugesetzes obliegt:

- a) dem Gemeinderat;
- b) dem Stadtrat;
- c) der vom Gemeinderat zu wählenden Baukommission und der Natur- und Landschaftsschutzkommission;
- d) dem Stadtbauamt.

² Sämtliche Befugnisse, die vom Gesetz nicht ausdrücklich einer andern Instanz zugewiesen werden, stehen dem Stadtrat zu.

Art. 3 Besondere Vorschriften

Der Gemeinderat kann besondere Vorschriften für einzelne Gebiete, wie z.B. die Altstadt, sowie für Bauten mit besonderer Zweckbestimmung (Kinos, Warenhäuser, Garagen usw.) erlassen. Solche Normen gelten nur für die nach ihrem Erlass eingereichten Baugesuche.

Art. 4 Sonderfälle

Zum Schutze wesentlicher Interessen gesundheitspolizeilicher, verkehrstechnischer oder städtebaulicher Natur kann der Stadtrat auf Antrag der Baukommission bei Erteilung einer Baubewilligung Anordnungen treffen, die über die Vorschriften des Baugesetzes hinausgehen. Das Recht des Grundeigentümers, sein Land im Rahmen der zulässigen Ausnützung (Art. 41) zu überbauen, bleibt gewährleistet.

¹ Fassung von Abs. 1 lit. c gemäss Volksabstimmung vom 12. Juni 1994; Genehmigung durch die Regierung am 13. September 1994

Art. 5¹ Ästhetische und städtebauliche Anforderung

Bauten und Bauteile aller Art, einschliesslich Reklameanlagen und Bemalungen, sind so zu gestalten, dass sie sich in das Stadt-, Strassen- und Landschaftsbild gut einordnen.

Art. 5bis² Inventar der geschützten, schützens- und erhaltenswerten Bauten

¹ Der Stadtrat erlässt zum Schutze historischer und architektonisch wertvoller Bauten ein Inventar mit den geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Bauten, Bauteilen und Anlagen. Dieses kann jederzeit ergänzt werden. Für die Festsetzung des Inventars und insbesondere für die Unterschutzstellung findet Artikel 29 des Gesetzes über die Bauweise in der Altstadt sinngemäss Anwendung.

² Für die als geschützt bezeichneten Bauten, Bauteile und Anlagen bestehen rechtskräftige Schutzverfügungen des Bundes, des Kantons oder der Stadt. Hier finden neben den für schützenswerte Objekte geltenden Bestimmungen die Vorschriften der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 27. November 1946 Anwendung.

³ Die als schützenswert bezeichneten Bauten, Bauteile und Anlagen dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Umbauten sind der architektonische Charakter sowie die historische Bausubstanz zu erhalten.

⁴ Die als erhaltenswert bezeichneten Bauten, Bauteile und Anlagen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Umbauten ist auf die Bausubstanz Rücksicht zu nehmen. Ein Abbruch kann ganz oder teilweise gestattet werden, wenn übergeordnete Interessen es erfordern, eine ausserordentliche Härte vorliegt oder ein Neubau bezüglich Einpassung in die Umgebung und architektonischer Qualität besonders hohe Anforderungen erfüllt.

⁵ Für die im Inventar aufgeführten Objekte findet im übrigen neben den ordentlichen Zonenbestimmungen das Gesetz über die Bauweise in der Altstadt sinngemäss Anwendung. Dieses Gesetz gilt insbesondere auch für das Bewilligungsverfahren. Für die architektonische Beurteilung kann auf Kosten des Gesuchstellers ein Gutachten eingeholt werden.

Art. 5ter³ Natur- und Landschaftsschutzkommission (NLK)

¹ Die Natur- und Landschaftsschutzkommission besteht aus fünf in Chur ansässigen Mitgliedern. Sie wird vom Gemeinderat zu Beginn jeder Legislaturperiode für vier Jahre gewählt.

¹ Fassung gemäss Volksabstimmung vom 4. Dezember 1988; Genehmigung durch die Regierung am 10. April 1989

² Fassung gemäss Volksabstimmung vom 4. Dezember 1988; Genehmigung durch die Regierung am 10. April 1989

³ Fassung gemäss Volksabstimmung vom 12. Juni 1994; Genehmigung durch die Regierung am 13. September 1994

² Die Natur- und Landschaftsschutzkommission prüft im Auftrag und zuhanden des Stadtrates Fragen im Zusammenhang mit den ausserhalb der Bauzone gelegenen wertvollen Landschaften, Naturobjekten und natürlichen Lebensräumen der Pflanzen- und Tierwelt.

³ Innerhalb der Bauzone nimmt sie im Auftrag des Stadtrates Stellung zu Bauvorhaben in Grünzonen und öffentlich zugänglichen Parkanlagen. Bericht und Antrag sind dem Bauamt zuhanden der zuständigen Behörde zu unterbreiten.

⁴ Der Gemeinderat kann die Organisation und die Aufgabenzuweisung in einer Verordnung regeln.

Art. 6 Ausnahmen

¹ In besonderen Fällen kann der Stadtrat, nachdem die Baukommission dazu Stellung genommen hat, Ausnahmen bewilligen oder verfügen:

- a) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde;
- b) zum Schutze bestehender Bauten;
- c) für öffentliche Gebäude;
- d) für provisorische Bauten wie Baracken, Buden, Verkaufsstände usw.

² Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht; sie sind nur zuzulassen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Die Ausnahmebewilligung kann an Bedingungen geknüpft und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer verpflichtet, auf Verlangen der Stadtbehörde unverzüglich den gesetzmässigen Zustand herzustellen. Diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 7¹ Gesamtüberbauungspläne

a) Grundsätzliches

¹ Gesamtüberbauungspläne bezwecken eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine städtebauliche und architektonisch einwandfreie Überbauung.

² Das Planungsgebiet muss in Form und Grösse dafür geeignet sein und eine städtebaulich und topographisch begründete Abgrenzung aufweisen.

³ Gesamtüberbauungspläne dienen zur Verdichtung bei Neuüberbauungen und bestehenden Überbauungen.

⁴ Der Stadtrat kann nach vorangegangener Stellungnahme der Baukommission Ausnahmen bezüglich der Gebäudeabstände gestatten, sofern daraus für die Benutzer dieser Bauten keine Nachteile zu erwarten sind. Dies gilt nicht für Abstände gegenüber angrenzenden Grundstücken und Gebäuden.

¹ Fassung gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994; noch nicht genehmigt Abs. 5 betr. Zone G5 «Welschdörfli West»

⁵ In der Kernzone sowie in den Zonen W3, W4, W5, G3, G4 und G5 können unter den gleichen Bedingungen auch Ausnahmen bezüglich der Gebäudehöhe und Geschosshöhe gestattet werden. Gegenüber angrenzenden Grundstücken sind die Abstände um das Mehrmass der Gebäudehöhe zu vergrössern.

⁶ Für das Verfahren gelten die Quartierplanvorschriften.

Art. 7bis¹ b) Ausnützungsbonus

¹ Bei einem Gesamtüberbauungsplan kann ein Ausnützungsbonus gewährt werden. Dieser beträgt höchstens

- a) Zonen W1, W2 und W2a: 0.1
- b) Zonen W3, W4, W5, G3 und G4: 20 % der für diese Zonen maximal geltenden Ausnützung gemäss Zonenordnung.

² Die Gewährung eines Ausnützungsbonus setzt eine städtebaulich und architektonisch einwandfreie Überbauung voraus. Für die Beurteilung kann auf Kosten der Bauherrschaft ein Gutachten eingeholt werden.

II. Abschnitt: Planung und Baugebiet

Art. 8 Richtplan

Die generellen Richtlinien für die Ausscheidung der Baugebiete, für die wichtigsten Teile der Verkehrs- und Erschliessungsanlagen und für die bauliche Gestaltung der Talgebiete der Stadt sind in einem Richtplan (allgemeiner Überbauungsplan) im Massstab 1:2000 dargestellt. Dieser dient als Grundlage für die Aufstellung des Zonenplanes, der Bau- und Niveaulinienpläne, der Quartierpläne und der Netzpläne für die Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung und für die Abwasserbeseitigung. Der Richtplan erhält keine Gesetzeskraft.

Art. 9² Zonenplan und Zonenordnung

¹ Das Stadtgebiet wird in Zonen verschiedener Nutzung und Ausnützung eingeteilt. Diese sind im Zonenplan (Massstab 1:5000) dargestellt.

² Die Bauweise in den verschiedenen Zonen wird durch die Zonenordnung festgelegt.

³ Zonenplan und Zonenordnung sind diesem Baugesetz als Anhang beigelegt. Sie werden vom Gemeinderat in Abständen von höchstens 8 Jahren überprüft. Änderungen bedürfen der Genehmigung der Regierung. Im Zonenplan sind die Lärmempfindlichkeitsstufen den Nutzungen zugeordnet. Für ihre Aus-

¹ Fassung gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

² Fassung von Art. 9 Abs. 3 gemäss Volksabstimmung vom 13. Juni 1999; Genehmigung durch die Regierung am 11. Juli 2000

scheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 9bis¹ Verkehrserschliessungsplan Araschgen

Der Generelle Erschliessungsplan, Teilplan Verkehr, Teilgebiet Araschgen, regelt die strassenmässige Erschliessung von Vorder- und Hinter-Araschgen. Er beinhaltet das übergeordnete Strassennetz, die Sammelstrassen und den Fuss- und Wanderweg von Araschgen nach Chur.

Art. 9ter²

¹ Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan und dem Generellen Erschliessungsplan Verkehr. Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

² Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest und dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

Art. 10 Bauetappen

Das Baugebiet der Stadt wird nach Massgabe der geplanten Erschliessung und Zoneneinteilung in zwei Etappen eingeteilt, nämlich:

- a) gegenwärtiges Baugebiet;
- b) zukünftiges Baugebiet.

Art. 11 Gegenwärtiges Baugebiet

In den Gebieten der 1. Etappe ist die Erschliessung durch Verkehrsanlagen, Wasser- und Energieversorgung und Abwasserbeseitigung schon ausgeführt oder abgeklärt. Die Stadt sorgt nach Bedarf für die Ergänzung von Strassen und Leitungen.

Art. 12³ Zukünftiges Baugebiet

¹ In den Gebieten der 2. Etappe erstellt die Stadt weder Strassen noch Werkleitungen. Baubewilligungen sind nur zu erteilen

¹ Fassung gemäss Volksabstimmung vom 15. März 1992; durch die Regierung am 6. April 1993 / 4. Februar 1997 genehmigt. Der GEP wurde mit Ausnahme der als «projektiert» eingezeichneten Sammelstrassenabschnitte genehmigt

² Fassung gemäss Volksabstimmung vom 13. Juni 1999; durch die Regierung inkl. GEP am 11. Juli 2000 genehmigt; ausgenommen «Umfahrung Welschdörfli» sowie «Verbindung Cadonau-Strasse – Deutsche Strasse»

³ Der frühere Abs. 3 wurde aufgehoben in der Volksabstimmung vom 4. Dezember 1983; Genehmigung durch Regierung am 16. Juli 1984

- a) wenn die Erstellung sämtlicher Anlagen für den Verkehr, die Wasser- und Energieversorgung und die Abwasserbeseitigung ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel sichergestellt ist und
- b) wenn das Bauland nach Grösse und Form für eine zonengemässe Bebauung geeignet ist und in eine im betreffenden Gebiet allenfalls durchzuführende Neueinteilung nicht einbezogen werden muss.

² Die Gebiete der 2. Etappe können vom Gemeinderat nach Massgabe der geplanten Erschliessung durch die Stadt in die 1. Etappe umgeteilt werden.

Art. 13¹ Erschliessungsordnung

¹ Die Erschliessung des Stadtgebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen erfolgt gemäss Generellem Erschliessungsplan im Sinne von Art. 19 KRG.

² Parkierungsanlagen mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkplätzen dürfen nur errichtet werden, wenn sie in einem vom Volk angenommenen Generellen Erschliessungsplan vorgesehen sind.

³ Diese Regelung findet Anwendung auf sämtliche im Zeitpunkt der Annahme der Initiative durch das Volk noch nicht rechtskräftig bewilligten Baugesuche.

III. Abschnitt: Die Bau- und Niveaulinien

Art. 14 Bau- und Niveaulinien

¹ Für öffentliche und private Strassen, Plätze, Höfe und Anlagen können Bau- und Niveaulinien aufgestellt werden.

² Die Baulinien bestimmen in der Regel die allgemeine Richtung der Bauten und beschränken die Überbauung der Grundstücke. Die vorderen Baulinien grenzen die Gebäude nach der Strasse, die hinteren nach der Rückseite bzw. Hofseite ab.

³ Der mit einer Baulinie beschwerte Boden bleibt Privateigentum, darf jedoch nur nach Massgabe der folgenden Bestimmungen überbaut werden.

⁴ Die Niveaulinien bestimmen das Längenprofil der Strassen. Sie sind für die Festsetzung der Gebäudehöhen massgebend, soweit das Baugesetz nicht etwas anderes bestimmt.

Art. 15 Zweck

¹ Die Bau- und Niveaulinien werden aufgestellt, um eine gute Ausnutzung des Bodens, eine zweckmässige Überbauung sowie übersichtliche und sichere Verkehrsverbindungen zu gewährleisten. Sie werden ohne Rücksicht auf bestehende Grenzen und Gebäude festgelegt.

¹ Fassung gemäss Volksabstimmung vom 22. September 1996; Genehmigung durch die Regierung am 28. April 1997

² Bau- und Niveaulinien sind für öffentliche und private Verkehrsanlagen nach Möglichkeit festzulegen, bevor die Überbauung begonnen hat. Sie können auch bei bestehender Bebauung für korrektionsbedürftige Strassen neu festgesetzt bzw. abgeändert werden.

Art. 16 Minimaler Baulinienabstand, Bausperre

Der Baulinienabstand neu projektierte, dem öffentlichen Verkehr gewidmeter Strassen darf bei offener Bauweise nicht kleiner als 12 m sein. Im übrigen gelten die Normen des Verbandes Schweiz. Strassenfachmänner (VSS) als Richtlinien.

Art. 17 Sicherung der planmässigen Stadtentwicklung

¹ In der Regel sollen Gebäude aller Art nur auf Grundstücken erstellt werden, die durch bestehende Strassen erschlossen sind oder bei denen eine planmässige Stadtentwicklung durch Baulinien sichergestellt ist.

² Wo diese Voraussetzungen nicht gegeben sind, ist in jedem Fall zu prüfen, ob die mutmassliche Entwicklung der Verkehrslinien durch die projektierte Baute nicht beeinträchtigt oder gefährdet wird. Trifft dies zu, so ist nach Art. 18 vorzugehen.

Art. 18 Bausperre

¹ Gebiete oder einzelne Grundstücke, für welche die Aufstellung oder Änderung von Bau- und Niveaulinien vorgesehen ist, können durch den Stadtrat mit einem vorübergehenden Bauverbot belegt werden. Baubewilligungen dürfen in diesem Falle nur erteilt werden, wenn dadurch die Verwirklichung der vorgesehenen Planung nicht erschwert wird.

² Die Verhängung der Bausperre ist öffentlich bekanntzugeben. Erfolgt die Auflage der vorgesehenen Planung nicht innerhalb von 6 Monaten, so fällt die Bausperre dahin. Bei umfangreichen Planungen kann diese Frist auf ein Jahr ausgedehnt werden.

Art. 19¹ Stellung der Bauten bei geschlossener Bauweise

¹ Bei geschlossener Bauweise in der Altstadt und der Zone K müssen sämtliche Neu- und Umbauten mit der Erdgeschossmauerflucht an die Baulinie gestellt werden. Lisenen gelten als Mauerflucht.

¹ Fassung von Abs. 1 gemäss Volksabstimmung vom 4. Dezember 1983; Genehmigung durch Regierung am 16. Juli 1984. Revidiert in Zone K (vormals W5) gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993. Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

² In der Altstadt und bei Strassenzügen mit geschlossener Überbauung können für das Erdgeschoss spezielle Baulinien (Arkaden- und rückwärtige Hofbaulinien) gezogen werden.

³ Einzelne Vorsprünge, wie Vordächer, Erker und Balkone, dürfen höchstens 1.50 m über die Baulinie hinausragen. Sie sind nur zulässig, wenn sie mindestens 3 m über Trottoir- bzw. 4.50 m über Strassenniveau liegen.

⁴ Fällt die Baulinie mit der Strassengrenze zusammen, so sind die Vorschriften über die Benützung des öffentlichen Luftraumes (Art. 82 und 83) anwendbar.

⁵ Das Zurücksetzen von Gebäuden oder Gebäudeteilen hinter die Baulinie kann gestattet werden, wenn dadurch keine architektonisch ungünstige Lösung geschaffen wird.

Art. 20 Stellung bei Bauten bei offener Bauweise

¹ Bei offener Bauweise müssen die Gebäude entweder auf die Baulinie oder parallel dazu gestellt werden, wenn sie nicht mehr als 15 m hinter der Baulinie zurückstehen.

² Ausnahmen von dieser Vorschrift können vom Stadtrat gestattet werden, wenn dadurch der Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigt wird, insbesondere an Hangstrassen. Die Ausnahmebewilligung kann von der Aufstellung eines Quartierplanes abhängig gemacht werden.

³ Steht das Gebäude auf der Baulinie, so dürfen einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Vortreppen, Erker und Balkone höchstens 1.50 m über die Baulinie hinausragen. Werden sie in einer Höhe von weniger als 3 m erstellt, so kann die Bewilligung gemäss Art. 6 Abs. 3 erteilt werden.

Art. 21 Unterirdische Bauteile

¹ Unterirdische Bauten und Bauteile jeder Art mit Einschluss von Öl- und Benzintanks dürfen in der Regel nicht über die Baulinie hinausragen.

² Die Längenprofile von Ein- und Ausfahrten sowie die Werkleitungen sind so anzulegen, dass sie auch bei Strassenverbreiterungen bis zur Baulinie benützbar sind.

³ Ausnahmen können gegen Revers gestattet werden.

Art. 22 Bepflanzung vor der Baulinie

Die Bepflanzung des Bodens vor der Baulinie steht dem Grundeigentümer frei, doch kann das Stadtbauamt im Interesse der Verkehrssicherheit einschränkende Weisungen erteilen oder die Entfernung bestehender Bäume und Sträucher gegen Entschädigung verlangen.

Art. 23 Bestehende Bauten vor der Baulinie

Werden an Bauten, die über die Baulinie hinausragen, über den normalen Unterhalt hinausgehende Veränderungen vorgenommen, so ist der dadurch entstandene Mehrwert im Grundbuch anzumerken. Er wird in einem allfälligen Expropriationsverfahren nicht vergütet. Bei Abbruch oder Zerstörung dürfen solche Bauten nur nach Massgabe von Art. 19 ff. neu erstellt werden.

Art. 24 Abstand bei Vorplätzen

Bei Bauten, die einen Vorplatz gegen die Strasse bedingen, wie Magazine, Werkstätten usw., beträgt der Abstand von der Strassen- oder Trottoirgrenze ohne Rücksicht auf die Baulinie mindestens 6 m. Bei Garagen kann dieser Abstand auf das Mass der Garagentiefe reduziert werden. Wird bei bestehenden Bauten eine Garage an- oder eingebaut, kann die Baubehörde einen reduzierten Abstand bewilligen, sofern die örtlichen Verhältnisse dies zulassen.

Art. 25¹ Verfahren (Bau- und Niveaulinien)

¹ Die Bau- und Niveaulinien werden öffentlich aufgelegt. Das Bauamt hat die Grundeigentümer schriftlich zu benachrichtigen. Binnen 30 Tagen seit der Publikation können die betroffenen Grundeigentümer beim Stadtrat gegen die Bau- und Niveaulinien schriftlich und begründet Einsprache erheben.

² Die Einsprachen werden der städtischen Baukommission zur Begutachtung und Antragstellung vorgelegt.

³ Den Einsprachen kommt keine aufschiebende Wirkung zu. Sie werden durch den Stadtrat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens behandelt.

Art. 26 Entschädigung

¹ Für die sich aus den Baulinien ergebenden Eigentumsbeschränkungen und Inkonvenienzen wird der Grundeigentümer nach Massgabe des kantonalen Rechts entschädigt.

² Wird ein Grundstück durch Baulinien so zerschnitten, dass es nicht mehr überbaut werden kann, so ist in einem Grenzbereinigungsverfahren (Art. 30) eine zweckmässige Arrondierung der Parzelle anzustreben. Erweist sich dies als unmöglich, so kann der Grundeigentümer verlangen, dass das Grundstück gegen volle Entschädigung durch die Stadt übernommen wird.

¹ Fassung gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

IV. Abschnitt: Quartierplanung

A. Materielles

Art. 27¹ Zweck

¹ Um zu erreichen, dass das Baugebiet in zweckmässiger Weise erschlossen, gestaltet und baureif gemacht oder neu eingeteilt sowie mit Quartierstrassen versehen wird, kann das Quartierplanverfahren durchgeführt werden.

² Die Erteilung von Baubewilligungen kann solange verweigert werden, bis notwendige Grenzbereinigungen vorgenommen sind oder ein genehmigter Quartierplan vorliegt. Art. 26 Abs. 1 ist sinngemäss anzuwenden.

Art. 28 Grundsätze für die Aufstellung der Quartierpläne

¹ Bei der Einteilung eines Quartiers ist darauf zu achten, dass der Charakter der betreffenden Zone gewahrt bleibt, eine zweckmässige Bebauung mit guter Besonnung und bestmöglichem Windschutz erreicht wird und die Wohnstrassen sich den Hauptverkehrslinien gut und verkehrssicher anschliessen.

² Den Interessen der Grundeigentümer soll nach Möglichkeit Rechnung getragen werden.

Art. 29² Freiwilliges und amtliches Quartierplanverfahren

¹ Die Quartierpläne sind durch die Grundeigentümer aufstellen zu lassen und nach Stellungnahme der Baukommission an den Stadtrat zur Genehmigung weiterzuleiten.

² Kann sich die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört, nicht einigen, so wird das amtliche Quartierplanverfahren durchgeführt (Art. 31 ff.). Dasselbe gilt auch, wenn ein genehmigter Quartierplan abgeändert werden soll.

³ Art. 18 ist sinngemäss anwendbar.

Art. 30 Grenzänderungen

Erweisen sich Grenzänderungen als notwendig und können sich die beteiligten Grundeigentümer darüber nicht einigen, so wird das Güterzusammenlegungsverfahren im Sinne des kant. Meliorationsgesetzes durchgeführt.

¹ Fassung von Abs. 1 gemäss Volksabstimmung vom 4. Dezember 1983, Genehmigung durch Regierung am 16. Juli 1984

² Fassung von Abs. 1 und 2 gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

*B. Verfahren***Art. 31** Zuständigkeit

Das amtliche Quartierplanverfahren wird durch die städtische Baukommission durchgeführt; der Entscheid obliegt dem Stadtrat.

Art. 32 Einleitung

Die Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens wird im Amtsblatt publiziert und allen beteiligten Grundeigentümern persönlich mitgeteilt, sofern ihre Adresse bekannt ist.

Art. 33¹ Entwurf

Die Baukommission entwirft den Quartierplan, legt ihn den beteiligten Grundeigentümern zur Einsichtnahme auf und gib ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme.

Art. 34² Endgültiger Plan

Die Baukommission erstellt den endgültigen Quartierplan unter möglichster Berücksichtigung der gestellten Begehren und legt ihn öffentlich auf.

Art. 35³ Einsprache und Entscheid

¹ Die betroffenen Grundeigentümer können binnen 30 Tagen seit der Publikation beim Stadtrat schriftlich und begründet Einsprache erheben.

² Nach Ablauf der Einsprachefrist leitet die Baukommission den Quartierplan mit ihrer Vemehmung zu allfälligen Einsprachen an den Stadtrat zum Entscheid weiter.

Art. 36⁴ Kosten

¹ Die Kosten des Quartierplanverfahrens werden nach Massgabe des Zuteilungswertes ihrer Grundstücke auf die Grundeigentümer verteilt.

² Das Einspracheverfahren ist in der Regel gebührenfrei. Davon ausgenommen sind offensichtlich unbegründete Einsprachen.

¹ Fassung gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

² Fassung gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

³ Fassung gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

⁴ Fassung gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

V. Abschnitt: Die Zonenvorschriften

A. Allgemeines

Art. 37¹ Zonen a) Bauzonen

¹ Für die Überbauung wird das Stadtgebiet in folgende Zonen eingeteilt:

- a) Altstadt;
- b) Kernzone;
- c) Wohnzonen W1, W2, W2a, W3, W4, W5, W5a;
- d) Gemischte Zonen G2, G3, G4, G5;
- e) Bahnhofzone;
- f) Gewerbe- und Dienstleistungszone;
- g) Industriezone;
- h) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

b) Weitere Zonen

² Weitere Zonen sind:

- a) Grünzonen;
- b) Rebwirtschaftszone²
- c) Gefahrenzone;
- d) Grundwasser- und Quellschutzzone;
- e) Skiabfahrtszone;
- f) Übriges Gemeindegebiet.

c) Zonenplan und Zonenordnung

³ Für die Zuteilung der Grundstücke ist der Zonenplan im Massstab 1:2000 massgebend. Er bildet zusammen mit der Zonenordnung einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Baugesetzes.

Art. 38 Abgrenzung der Zonen

Wo die Strassenachse nicht die Grenze zwischen zwei Zonen bildet, sondern eine Zone über die Strasse hinausreicht, muss bis auf eine Bautiefe von 15 m, von der Baulinie ausgemessen, nach den Vorschriften dieser Zone gebaut werden.

¹ Fassung gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

² Fassung gemäss Volksabstimmung vom 6. Juni 1993; Genehmigung durch die Regierung am 15. August 1995

Art. 39¹ Grenzabstände

¹ Sämtliche Bauten müssen die vorgeschriebenen Grenzabstände einhalten. Es werden unterschieden:

- a) der seitliche Grenzabstand, senkrecht von den kleineren Gebäudeseiten aus gemessen;
- b) der vordere Grenzabstand, senkrecht von der Hauptfassade aus gemessen;
- c) der rückwärtige Grenzabstand, senkrecht von der Hinterfassade aus gemessen.

² Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Orientierung der Hauptwohnräume massgebend. Lässt sich daraus die Hauptfassade nicht eindeutig ermitteln, ist die Stellung der Nachbargebäude sowie die topographische Lage zu berücksichtigen.

³ Gegenüber Hausecken ist das Mittel der für die anschliessenden Fassaden massgebenden Grenzabstände einzuhalten.

⁴ Mit Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände ungleich auf beide Grundstücke verteilt werden, wenn die Einhaltung eines mindestens der Summe der beiden unverminderten Grenzabstände entsprechenden Gebäudeabstandes gewährleistet ist.

⁵ Bestehen Baulinien, so müssen die Grenzabstände gegenüber dem Strassengebiet nicht eingehalten werden. Vorbehalten bleiben Art. 24 sowie allfällige Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge.

⁶ Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist die Summe der Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten.

⁷ Bei bestehenden Bauten dürfen Aussenwände nachisoliert werden, auch wenn dadurch die Ausnutzungsziffer überschritten wird und die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie über das Bauen an die Baulinie nicht mehr eingehalten werden können.

Art. 40 Abstand gegenüber Gewässern

Der Abstand gegenüber Gewässern wird durch Baulinien oder den Zonenplan festgelegt.

Art. 41² Ausnutzungsziffer

a) Begriff und Anwendung

¹ Es werden zwei Ausnutzungsziffern festgesetzt.

² Die erste Ziffer regelt das Verhältnis der Grundfläche aller Vollgeschosse (Innenmasse) zur Grundstücksfläche. In nicht voll zu Wohnzwecken ausgebauten Erd- und Untergeschossen wird die Grundfläche aller dem Wohnen dienen-

¹ Fassung von Abs. 5 und 7 gemäss Volksabstimmung vom 4. Dezember 1983; Genehmigung durch die Regierung am 16. Juli 1984

² Fassung von Abs. 2 und 4 gemäss Volksabstimmung vom 6. Juni 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

den Räume in die Ausnutzungsziffer einbezogen. Auch Gewerbe- und Geschäftsräume werden in die Ausnutzungsziffer einbezogen. Vorbehalten bleibt Art. 41bis.

³ Die zweite Ziffer regelt das Verhältnis der Summe aller Grundflächen der nicht zu Wohn- oder Gewerbe- und Nebenbauten bestimmten An- und Nebenbauten (Garagen, Schöpfe usw.) zur Grundstücksfläche. Sie tritt in Kraft, sofern die erste Ziffer konsumiert ist.

⁴ Wo rechtsgültige Baulinien bestehen, sind die für den Neu- oder Ausbau von Strassen und Trottoir benötigten Teilflächen von der Grundstücksfläche abzuziehen.

Art. 41bis¹ b) nicht AZ-pflichtig

¹ In die Ausnutzungsziffer nicht eingerechnet werden:

- a) das erste Dachgeschoss;
- b) das erste Untergeschoss in der Kernzone;
- c) Dachterrassen, verglaste Veranden und Wintergärten, sofern sie weniger als 10 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und heiztechnische Installationen fehlen;
- d) eingeschossige gewerbliche Nebenbauten in den Gemischten Zonen, sofern sie keine Untergeschosse aufweisen.

² In den Gemischten Zonen wird bei Handwerksbetrieben wie Schreinereien, Schlossereien, Spenglereien usw. sowie Kunstateliers im Erdgeschoss nur die Hälfte der Bruttogeschossfläche in die Ausnutzungsziffer eingerechnet.

Art. 42² Anrechnung von Geschossen
– in Zonen mit AZ

Als Geschosse im Sinne der Zonenordnung werden angerechnet:

- a) In Zonen mit Ausnutzungsziffer alle das gewachsene Terrain um mehr als 1.00 m überragenden Stockwerke, mit Ausnahme des Dach- und Attikageschosses.

– in Zonen ohne AZ

- b) In Zonen ohne Ausnutzungsziffer alle ober- und unterirdischen Stockwerke mit Ausnahme des Dach-, Attika- und eines für die Garagierung oder Lagerung von Materialien genutzten Untergeschosses.

¹ Fassung gemäss Volksabstimmung vom 6. Juni 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

² Fassung gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

Art. 43 Gebäudehöhe

¹ Für die zulässige Gebäudehöhe sind die Zonenvorschriften massgebend.

² Die Höhe der längs der Strassen erstellten Gebäude darf nicht mehr betragen als der Baulinienabstand. Ausnahmen können vom Stadtrat für Strassen, die schon zum grössten Teil ausgebaut sind, zugelassen werden, doch darf auch hier die Gebäudehöhe nicht mehr als das $1\frac{1}{4}$ fache des Baulinienabstandes betragen.

³ Wo keine Baulinien bestehen, darf die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als der Abstand vom zu erstellenden Gebäude zum gegenüberliegenden Strassenrand.

⁴ Abweichungen können in der Altstadt und in der Industriezone bewilligt werden.

Art. 44 Messregeln

¹ Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassade bis zu ihrem Schnitt mit der Dachfläche gemessen. An Strassen mit Gefälle darf die zulässige Fassadenhöhe am tiefsten Punkt nicht um mehr als 1 m überschritten werden.

² Bei Gebäuden mit weniger als 8 m Abstand vom Fahrbahnrand wird die Höhe vom Längenprofil der Strasse, in allen übrigen Fällen vom bestehenden Terrain in der Fassadenmitte aus gemessen.

³ Bei Gebäuden mit einer Giebelfront gegen die Strasse wird die Gebäudehöhe bis zum untern Drittel der Höhe des Giebeldreieckes gerechnet.

⁴ Bei Bauten am Hang wird die Fassadenhöhe auf der Bergseite vom natürlichen Terrain aus gemessen. Die Fassadenhöhe auf der Talseite darf dann die zulässige Maximalhöhe nicht um mehr als 2 m übersteigen.

⁵ Durch Aufschichtungen dürfen die Vorschriften über die maximalen Gebäudehöhen nicht umgangen werden.

Art. 45 Dachnorm

¹ Mit Ausnahme der Dachaufbauten – soweit solche zulässig sind – darf kein Teil des Gebäudes eine Linie überragen, die von der zulässigen Fassadenhöhe aus unter 100 % (45° a.T.) Neigung nach rückwärts ansteigt. Ausgenommen sind Kamine und kleine Dachluken zur Belichtung des Estrichs.

² Wird die zulässige Gebäudehöhe nicht erreicht, so darf die Dachneigung bis zu 150 % erhöht werden, sofern die nach Abs. 1 ermittelte Firstlinie nicht überschritten wird.

Art. 46¹ Bauweise

Offene und geschlossene Überbauung ist in allen Bauzonen gestattet.

¹ Fassung gemäss Volksabstimmung vom 4. Dezember 1983; Genehmigung durch Regierung am 16. Juli 1984

Art. 47¹ Geschlossene Bauweise

¹ Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei an sich selbständige Gebäude mit separatem Eingang zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.

² In der Kernzone kann bei geschlossener Bauweise die Ausnützung gegenüber dem Wert in der Zonenordnung um höchstens 0.5 überschritten werden. Die Erteilung der Bewilligung setzt voraus, dass es sich um eine städtebaulich erwünschte Ergänzung einer bestehenden Überbauung handelt. Für die Beurteilung kann auf Kosten der Bauherrschaft ein Gutachten eingeholt werden.

*B. Besondere Zonenvorschriften***Art. 48²** Altstadt

¹ In der Altstadt können neue Gewerbebetriebe, die eine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft herbeiführen, untersagt werden.

² Neu- und Umbauten in der Altstadt sind in bezug auf Gebäudehöhe und Fassadengestaltung so auszuführen, dass sie sich ihrer Umgebung möglichst harmonisch einfügen und das Stadt- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Bei bestehenden Bauten ist die Erstellung eines zweiten Untergeschosses untersagt, bei Neubauten darf höchstens ein gewerblich nutzbares Untergeschoss erstellt werden.

³ Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, welcher das Gebäude nach seiner Stockwerkzahl angehört.

Art. 48bis³ Wohnschutzgebiete

¹ Zur Erhaltung schützenswerter Wohnlagen können Wohnschutzgebiete ausgeschieden werden. Sie sind im Zonenplan bezeichnet.

² Wohnschutzgebiete sind vorrangig für das ruhige Wohnen reserviert. Bestehende Grün- und Gartenflächen sind, unter Vorbehalt von Abs. 3, lit. c, zu erhalten; Veränderungen bedürfen der Bewilligung des Stadtrates.

³ Der Stadtrat kann nach vorangegangener Stellungnahme der Baukommission zur Konkretisierung von Abs. 2 folgende Massnahmen treffen:

- a) Für den Ausbau und Neubau von Wohnungen einen Ausnützungsbonus von 0.1 gewähren, sofern diese eine überdurchschnittliche Wohnqualität auf-

¹ Fassung von Abs. 2 gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994. – Im übrigen Fassung gemäss Volksabstimmung vom 4. Dezember 1983; Genehmigung durch die Regierung am 16. Juli 1984

² Fassung von Abs. 2 gemäss Volksabstimmung vom 4. Dezember 1983; Genehmigung durch die Regierung am 16. Juli 1984

³ Fassung gemäss Volksabstimmung vom 4. Dezember 1998; Genehmigung durch Regierung am 10. April 1989

- weisen und besonders gut in die Umgebung eingepasst werden. Für die Beurteilung wird auf Kosten des Gesuchstellers ein Gutachten eingeholt.
- b) Minimale Wohnanteile für Neu- und Umbauten (inkl. Zweckänderungen) festlegen, wobei standortbedingte Gegebenheiten zu berücksichtigen sind. Der zwingend vorgeschriebene minimale Wohnanteil muss mindestens 50 % und darf höchstens 75 % der Bruttogeschossfläche betragen.
 - c) Zum Schutze bestehender Grün- und Gartenflächen die Überbaubarkeit eines Grundstückes, unter Gewährleistung der zustehenden Ausnützung, beschränken. Insbesondere die Anzahl der gesetzlich erforderlichen Pflichtparkplätze herabsetzen und unterirdische Gemeinschaftsanlagen vorschreiben sowie öffentliche Strassen für Parkierungsbedürfnisse der Quartierbewohner zur Verfügung stellen.
 - d) Abbruchverbote für besonders wertvolle quartierspezifische Bauteile und Aussenanlagen wie Einfriedungen, Bepflanzungen usw. erlassen.
 - e) Dem Wohnschutz besonders angepasste Verkehrsregelungen erlassen.

Art. 49¹ Kernzone

In der Kernzone sind Wohnbauten, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Art. 50 Abs. 3 und 4 finden sinngemäss auch auf die Kernzone Anwendung.

Art. 49bis² Einkaufszentren in der Innenstadt

¹ Die Erstellung von Einkaufszentren ist nur in der Innenstadt erlaubt. Zur Innenstadt gehören die Altstadt und die Kernzone.

² Die Abgrenzung der Innenstadt ist in einem besonderen Plan festgehalten. Dieser bildet einen integrierenden Bestandteil des Baugesetzes.

³ Als Einkaufszentren gelten Läden oder Ladengruppen mit einem diversifizierten Warenangebot des Detailhandels und einer grossen zusammenhängenden Verkaufsfläche von mehr als 2500 m², die baulich oder organisatorisch eine Einheit bilden.

⁴ Verkaufsflächen im Freien sind für die Ermittlung des zulässigen Flächenmasses einzubeziehen.

¹ Fassung gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

² Fassung von Abs. 1 und 4 gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994. – Im übrigen Fassung gemäss Volksabstimmung vom 4. Dezember 1983; Genehmigung durch die Regierung am 16. Juli 1984

Art. 50¹ Wohnzonen W1 bis W5

¹ Die Wohnzonen sind hauptsächlich für Wohnbauten bestimmt.

² In der Zone W1 sind neue gewerbliche Anlagen aller Art untersagt.

³ In den übrigen Wohnzonen sowie in der Nähe von Kirchen, Schulen, Krankenhäusern usw. ist die Errichtung von gewerblichen Anlagen, die durch ihren Betrieb das ruhige und gesunde Wohnen der Nachbarschaft beeinträchtigen oder die bauliche Entwicklung solcher Gebiete ungünstig beeinflussen, verboten. Insbesondere gilt dieses Verbot für Betriebe, die starken Rauch, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen verursachen wie z.B. Stallungen zu gewerblichen Zwecken, Autoreparaturwerkstätten, Kegelbahnen im Freien oder in nicht isolierten Räumen, mechanische Schreinereien, Schlossereien, Spenglereien usw.

⁴ Die Erstellung neuer Grossviehställe ist in den Zonen W1-W5 untersagt; in den Zonen W3-W5 dürfen auch keine neuen Kleinviehställe errichtet werden.

Art. 51^{2,3} Gemischte Zonen G2, G3, G4, G5

¹ In den Gemischten Zonen G2, G3, G4 und G5 sind neben Wohnbauten auch Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² In den Gemischten Zonen G2, G3 und G4 gelten im übrigen grundsätzlich die Vorschriften der Zonen W2, W3 und W4. Davon ausgenommen sind eingeschossige gewerbliche Nebenbauten, die keine Untergeschosse aufweisen. Für ihre Grenz- und Gebäudeabstände findet Art. 61 Anwendung.

³ Im Gebiet Welschdörfli West G5 gelten bei Einzelbauten grundsätzlich die Vorschriften der Zone G4.

⁴ Im Zusammenhang mit einem Gesamtüberbauungsplan kann die Zone G2 gemäss den Vorschriften der Zone G4, und das Gebiet Welschdörfli West G5 nach den Vorschriften der Zone G5 überbaut werden. Für die Beurteilung kann auf Kosten der Bauherrschaft ein Gutachten eingeholt werden. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.

⁵ Für das Areal SBB-Hauptwerkstätte besteht bei wesentlichen baulichen Veränderungen und bei einer neuen Überbauung eine Quartierplanpflicht.

¹ Fassung von Abs. 1 und 3 gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

² Fassung von Art. 51 Abs. 1 und 2 gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

³ Fassung von Art. 51 Abs. 3 und 4 gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung mit Auflagen am 25. Mai 1999. Fassung von Art. 51 Abs. 5 gemäss Volksabstimmung vom 12. März 2000; Genehmigung durch die Regierung mit Auflagen am 17. Juni 2002

Art. 52¹ Bahnhofzone

¹ In der Bahnhofzone gelten die Vorschriften der Zone G5.

² Es darf höchstens die Hälfte des eingezonten Areals ausgenützt und überbaut werden.

³ In den mit Hochbauverbot bezeichneten Gebieten dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Bahn, dem Bus oder dem Zweiradverkehr dienen. Unterirdische Bauten sind zulässig.

⁴ Das Bauen in der Bahnhofzone setzt einen rechtskräftigen Gesamtüberbauungsplan voraus. Dieser bedarf der Genehmigung des Gemeinderates.

Art. 53² Gewerbe- und Dienstleistungszone

¹ Die Gewerbe- und Dienstleistungszone ist für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² Wohnungen und temporäre Personalunterkünfte etc. sind nur für betriebsnotwendige Zwecke gestattet.

³ Im EG sind grundsätzlich nur Gewerbe- und Handelsbetriebe zugelassen. Büroräumlichkeiten sind im EG insoweit gestattet, als sie dem im EG befindlichen Betrieb dienen und zu diesem in einem flächenmässig untergeordneten Verhältnis stehen.

⁴ Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

⁵ Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist eine minimale Grünfläche von 15 % anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu durchsetzen. Begrünte Dachflächen können bis zur Hälfte des Erforderlichen angerechnet werden.

Art. 54 Industriezone

¹ In der Industriezone sind alle industriellen und gewerblichen Bauten und Anlagen zulässig. Es sind drei Geschosse erlaubt. Die Baubehörde kann bei industriellen und bei öffentlichen Bauten Ausnahmen von der Geschosshöhe bewilligen. Weitere Einschränkungen bezüglich Bauhöhe und Bauart fallen dahin, doch muss der Grenzabstand nach allen Seiten mindestens 5 m betragen. Art. 39 Abs. 4 bleibt vorbehalten.

² Anlagen, deren Betrieb der Gesundheit von Menschen oder Tieren schadet, sind untersagt.

³ Ist zu befürchten, dass eine industrielle oder gewerbliche Anlage nachteilige Einflüsse auf Wohngebiete haben wird, so kann der Stadtrat vergrösserte

¹ Fassung von Art. 52 Abs. 1 und 4 gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994. Fassung von Art. 52 Abs. 2 und 3 gemäss Volksabstimmung vom 24. November 2002; Genehmigung durch die Regierung am 8. April 2003

² Fassung gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

Grenzabstände sowie die nach dem jeweiligen Stande der Technik möglichen und zumutbaren Schutzmassnahmen anordnen.

Art. 54bis¹ Zonenfremde Bauten in der Industriezone

¹ Wohn-, Büro- und andere Bauten, die nicht gewerblichen oder industriellen Zwecken dienen, dürfen in der Industriezone nicht errichtet werden.

² Von diesem Verbot sind ausgenommen Wohnungen für Abwart- und Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus Betriebsrücksichten erforderlich ist. Für zonenfremde Bauten gelten die Vorschriften der Bauzone, der sie nach ihrer Stockwerkzahl angehören.

Art. 55 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ Diese Zone ist für bestehende und zukünftige Bauten der öffentlichen Hand oder für Trägerschaften bestimmt, die öffentliche Aufgaben erfüllen.

² In dieser Zone können u. a. Schul-, Spital- und Hallenbauten für Sport und Kultur, Kirchen und Verwaltungsgebäude erstellt werden.

³ Die Bauten sind, soweit deren Zweckbestimmung es erlaubt, dem Charakter der Umgebung anzupassen. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind mindestens die Abstandsverhältnisse der angrenzenden Bauzone zu wahren.

⁴ Bestehende zonenfremde Bauten dürfen lediglich unterhalten werden.

Art. 56² Grünzonen

¹ Die Grünzone dient der Auflockerung des Baugebietes und steht der Bevölkerung zur Erholung und sportlichen Betätigung im Freien zu Verfügung.

² Bauliche Einrichtungen sind statthaft, soweit sie der Zweckbestimmung der Zone entsprechen und keine schützenswerten Landschaftsteile oder Parkanlagen beeinträchtigen.

³ Bestehende zonenfremde Bauten dürfen lediglich unterhalten werden.

⁴ In den Grünzonen Fontanapark und Stadtgarten dürfen keine unterirdischen Parkieranlagen erstellt werden.

Art. 57³ Rebwirtschaftszone

¹ Die Rebwirtschaftszone umfasst Land, das dauernd für den Rebbau zu erhalten ist.

¹ Fassung von Art. 54bis Abs. 1 gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

² Fassung von Art. 56 Abs. 4 gemäss Volksabstimmung vom 22. September 1996; Genehmigung durch die Regierung am 28. April 1997

³ Fassung gemäss Volksabstimmung vom 6. Juni 1993; Genehmigung durch die Regierung am 15. August 1995

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

³ Bestehende Bauten und Anlagen, die den Vorschriften von Abs. 2 widersprechen, dürfen nur im Rahmen der bestehenden Nutzung massvoll erweitert werden.

Art. 57bis¹ Schrebergartenzonen

¹ Die Schrebergartenzone umfasst das für Pflanzgärten geeignete und zu erhaltende Land.

² Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erstellen eine Gartenordnung, welche der Genehmigung der Baubehörde bedarf. In der Gartenordnung wird das maximale Ausmass der Gartenhäuschen festgelegt.

³ Bauten und Anlagen haben der genehmigten Gartenordnung zu entsprechen und bedürfen keiner Bewilligung.

Art. 58 Gefahrenzone

¹ Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, in welchen mit Naturgewalten wie Steinschlag, Rufen und Hochwasser, die Leben und Sachwerte gefährden, gerechnet werden muss.

² In der Zone mit hoher Gefahr dürfen keine Bauten erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder sich hiezu eignen.

³ In der Zone mit geringer Gefahr bedürfen sämtliche Bauten besonderer Massnahmen, welche die Gefährdung beheben oder wesentlich einschränken. Die dazu erforderlichen Bedingungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 58bis Grundwasser- und Quellschutzzone

¹ Die ausgeschiedenen Schutzzonen enthalten die heutigen Fassungsbereiche mit den engeren und weiteren Schutzzonen sowie die Schutzareale für zukünftige Fassungen.

² Die notwendigen Eigentumsbeschränkungen und die zu ergreifenden Schutzmassnahmen richten sich nach der eidgenössischen und kantonalen Gewässerschutzgesetzgebung.

¹ Fassung von Art. 57bis gemäss Volksabstimmung vom 24. November 2002; Genehmigung durch die Regierung am 8. April 2003

Art. 58ter¹ Überlagerte Skiabfahrtszone

¹ Die Skiabfahrtszone bezweckt, das Gelände für die Ausübung des Skisportes sicherzustellen. Der freie Zutritt zur Ausübung des Skisportes steht jedermann offen.

² Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen und Düngungen sind nur soweit zulässig, als sie die Ausübung des Skisportes nicht beeinträchtigen. Einfriedungen im Bereich von Skipisten sind von den interessierten Unternehmungen zu ihren Lasten und in Absprache mit den Grundeigentümern für die Zeit vom 1. Dezember bis 1. April zu entfernen und danach wieder zu erstellen.

³ Kosten, die der Stadt Chur aus der Freihaltung des Skiabfahrtsgebietes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen überbunden werden.

Art. 58quater² Deponiezone

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

² 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. 59³ Übriges Gemeindegebiet

¹ Das übrige Gemeindegebiet umfasst jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist, sowie das unproduktive Land.

² Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind unzulässig.

Art. 60 Parkierung und Spielflächen

¹ Bei sämtlichen Bauten ist für ausreichende Parkierungsmöglichkeit auf Privatgrund abseits der Strassenfläche zu sorgen. Dabei gilt als Richtlinie, dass auf je 200 m² Geschossfläche (Gebäude-Aussenmass) in Wohnhäusern und auf je 100 m² Geschossfläche (Gebäude-Aussenmass) in Geschäftshäusern und gewerblichen Bauten für ein Auto offener oder gedeckter Abstellplatz vorgesehen werden soll.

¹ Fassung gemäss Volksabstimmung vom 6. Juni 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994; noch nicht genehmigt, soweit Waldareal betroffen ist

² Fassung von Art. 58quater gemäss Volksabstimmung vom 24. November 2002; Genehmigung durch die Regierung am 8. April 2003

³ Fassung gemäss Volksabstimmung vom 6. Juni 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

² Bei hohen Blockbauten oder dichter Überbauung ist dem Ersteller die Errichtung von Anlagen wie Spielplätze zur Pflicht zu machen.

³ Für Gaststätten, Versammlungsräume und andere Bauten mit starkem Publikumsverkehr bestimmt die Baubehörde die Zahl der erforderlichen Abstellplätze.

Art. 60bis¹ Schallschutz

¹ Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in bezug auf den Schallschutz den geltenden Vorschriften entsprechen.

² Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus der Zonenordnung ersichtlich.

³ In den Wohnzonen unterhalb der Austrasse sind von den Grundeigentümern gegen die Nationalstrasse A 13 hin geeignete Lärmschutzmassnahmen am Gebäude zu treffen.

⁴ In der Wohnzone W2 unterhalb des Stelleweges (ab Einmündung Schwanengasse) ist von den Grundeigentümern ein Damm oder eine Wand in ausreichender Höhe als Lärmschutz gegen die Nationalstrasse A 13 hin zu erstellen, um ein ruhiges Wohnen zu gewährleisten.

Art. 60ter² Emissionen

¹ Emissionserzeugende Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit richtet sich nach dem Mass der Immissionen in ihrem Einwirkungsbereich. Bei der Beurteilung der Immissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

² Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich tragbar ist.

³ Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Bauten und Anlagen unterschieden.

- a) Als nicht störend gelten Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.
- b) Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben die Be-

¹ Fassung von Abs. 1 und 2 gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

² Fassung gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

dingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen und dürfen nicht zu Immissionsüberschreitungen bei lärmempfindlichen Gebäuden in den benachbarten Zonen führen.

- c) Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen und dürfen nicht zu Immissionsüberschreitungen bei lärmempfindlichen Gebäuden in den benachbarten Zonen führen.

⁴ Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach der Umweltschutzgesetzgebung.

VI. Abschnitt: Besondere Bauvorschriften

A. Nebenbauten

Art. 61 Bei offener Bauweise

¹ Bei offener Bauweise dürfen Anbauten und Nebengebäude wie Garagen, Schöpfe usw., die keine Wohnräume enthalten, in einem Abstand von mindestens 2.5 m von der Grenze erstellt werden.

² Art. 39, Abs. 4 ist sinngemäss anwendbar.

³ Werden sie nicht an ein bestehendes Gebäude angebaut, so beträgt der Gebäudeabstand mindestens 2.50 m.

⁴ Bei einheitlicher Gestaltung ist das Bauen an die Grenze und das Zusammenbauen von zwei Nebengebäuden gestattet, wenn hiefür eine Grunddienstbarkeit eingeräumt wird und die Nebenfragen (Unterhalt usw.) vertraglich geregelt sind.

⁵ Die Firsthöhe solcher Nebenbauten darf höchstens 5 m betragen.

Art. 62 Bei geschlossener Bauweise

¹ Sind bei geschlossener Bauweise zwei Häuser aneinandergelagert, so dürfen auch eingeschossige Hintergebäude und Hofbauten bei Einräumung einer Grunddienstbarkeit an die Grenze gestellt werden, wenn allfällige benachbarte Hintergebäude und Hofbauten ebenfalls an der Grenze oder in einem Abstand von mindestens 5 m von dieser entfernt stehen.

² Wird nicht auf die Grenze gebaut, so beträgt der Grenzabstand 2.5 m.

³ In allen Fällen muss genügender Licht- und Luftzutritt dauernd gesichert sein. Es kann verlangt werden, dass ein Teil des Grundstückes unüberbaut bleibt und Durchfahrten von mindestens 3 m Breite und 4 m Höhe freigelassen werden.

⁴ Hintergebäude und Hofbauten dürfen keine Wohnräume enthalten.

⁵ Die Firsthöhe beträgt höchstens 6 m.

*B. Dachvorschriften***Art. 63**¹ Dachausbauten

¹ Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

² Die Breite der einzelnen Aufbauten und Dachflächenfenster ist auf 1.5 m beschränkt. Grössere Breiten können zugelassen werden, wenn sich die Aufbauten oder die Dachflächenfenster gut in die architektonische Gesamtwirkung der Bauten und in die Dachgestaltung einfügen.

³ Die zusammengerechnete Frontlänge aller Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Ausschnitte aus der Dachfläche darf gesamthaft nicht mehr als ein Drittel der Länge der zugehörigen Fassade betragen. Als Abmessung gilt die grösste horizontale Abmessung in der Aussenfläche.

⁴ Pro Haus darf nur ein einziger Antennenmast angebracht werden.

Art. 64 Anpassung an die Umgebung

Wenn es aus ästhetischen Gründen wünschbar erscheint, kann die Baubehörde verlangen, dass die Dächer in Material, Form und Neigung denjenigen des Quartiers oder benachbarter Gebäude angepasst und Ausbauten so gestaltet werden, dass das Strassen- und Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.

*C. Brandmauern***Art. 65** Erstellungspflicht

¹ Brandmauern sind zu erstellen:

- a) zwischen aneinanderstossenden Gebäuden;
- b) bei Gebäuden, deren Längenausdehnung oder Zweckbestimmung wegen Brandgefahr Brandmauern als nötig erscheinen lässt. Die Maximaldistanz zwischen zwei Brandmauern beträgt 30 m;
- c) an Strassen mit geschlossener Bauweise.

² Bei einzelstehenden landwirtschaftlichen Gebäuden müssen, sofern keine Brandmauern erstellt werden, Wohnung und Scheune durch mindestens eine 0.12 m starke, beidseitig verputzte Massivwand getrennt werden.

Art. 66 Ausführungsart

¹ Die Brandmauern sowie allfällige Massivwände müssen die Gebäude in ihrer ganzen Anstossfläche abschliessen, also mindestens bis unter die harte Bedachung reichen und feuersicher eingedeckt werden. Dachziegel dürfen nicht auf durchgehende Holzlatten verlegt werden.

¹ Fassung von Abs. 1, 2 und 3 gemäss Volksabstimmung vom 6. Juni 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

² Bei Ausführung in Backstein oder Beton muss die Brandmauer mindestens 0.25 m, bei Ausführung in Bruchstein mindestens 0.45 m stark sein (ohne Verputz gemessen).

Art. 67 Öffnungen in Brandmauern

¹ Öffnungen in Brandmauern sind nur ausnahmsweise gestattet. In diesen Fällen sind feuersichere und selbstschliessende Türen oder andere diesen Anforderungen entsprechende Einrichtungen anzubringen.

² In gemeinschaftlichen Brandmauern dürfen Balken oder anderes Holzwerk nur bis höchstens 0.05 m an die Mauermittellinie reichen. Werden Balken von beiden Seiten eingelassen, so ist zwischen den beiden Enden ein Mindestabstand von 0.20 m einzuhalten.

D. Verschiedene Bestimmungen

Art. 68 Treppen, Gänge und Türen

¹ Haupttreppen müssen mindestens eine Breite von 1 m, bei mehr als dreigeschossigen Gebäuden von 1.10 m einschliesslich Treppenwange erhalten. Für Nebentreppen und Treppen in zweigeschossigen Kleinhäusern ist eine Mindestbreite von 0.85 m erforderlich.

² Die Gänge zu den Treppen müssen eine Breite von wenigstens 1.20 m haben. Übersteigt die Entfernung von einer Treppe bis zum entlegensten Raum 20 m, so ist eine zweite Treppe anzubringen.

³ Bestehen die Treppen aus Holz, so ist ihre Untersicht feuersicher zu erstellen. Treppenhäuser, Licht- und Luftschächte müssen in ihrer ganzen Höhe feuersicher eingewandert werden. In Gebäuden von mehr als drei Stockwerken sind die Treppen und Podeste bis zum ersten Obergeschoss in feuersicherem Material herzustellen (Stein, armierter Beton usw.).

⁴ In Theatern, Kinos, Versammlungslokalen, Warenhäusern, Schulen und andern Gebäuden mit grösserer Ansammlung von Personen müssen die Treppen in feuersicherem Material ausgeführt werden. Für Treppen und Gänge kann eine entsprechende Mehrbreite verlangt werden. Im Bedarfsfalle sind mehrfache Treppenanlagen und Ausgänge zu erstellen. Bei solchen Lokalen müssen die Türen nach aussen aufgehen.

Art. 69¹ Baumaterial

¹ Jeder Bau ist so auszuführen, dass die Sicherheit der Benutzer, der Nachbarn und der Verkehrsanlagen nicht gefährdet und den Anforderungen der Hygiene Rechnung getragen wird.

² Die Fundamente müssen mindestens 1 m unter der Terrainoberfläche und in einer der Beschaffenheit des Baugrundes entsprechenden Weise erstellt werden.

³ Kellermauern sind vor dem Eindringen der Bodenfeuchtigkeit durch Isolierung zu sichern.

⁴ Bei Neu- und grösseren Umbauten sowie bei umfassenden Renovationen von Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind nach dem Stand der Technik und den Regeln der Baukunde Vorkehrungen zu treffen, welche einen möglichst sparsamen Energieverbrauch zur Folge haben. Der Stadtrat kann allgemein anerkannte Normen für verbindlich erklären.

⁵ Dacheindeckungen sind aus feuersicherem Material zu erstellen.

⁶ Schrägbodenauffüllungen dürfen keine organischen Stoffe enthalten und müssen feuerhemmend sein.

⁷ Für neue Aussenwände darf in der Altstadt kein Holz verwendet werden.

Art. 70 Erd- und Kellergeschoss

¹ Wohnräume im Erdschnitt sind untersagt. Küchen, Badezimmer, Werkstätten usw. dürfen im Kellergeschoss nur untergebracht werden, wenn die Räume gegen Feuchtigkeit gesichert sind und ausreichenden Luft- und Lichtzutritt haben.

² Wohnräume, Läden, Werkstätten, Wirtschafts- und Versammlungslokale im Erdgeschoss müssen unterkellert oder durch eine Luftschicht von mindestens 0.30 m Höhe gegen Erdfeuchtigkeit und Kälte sorgfältig isoliert sein.

³ Das Anbauen an Fels ist nur erlaubt, wenn die entsprechenden Wände des Hauses durch einen mindestens 0.50 m breiten Luftraum isoliert werden.

Art. 71² Minimale Raummasse

¹ Wohnräume müssen eine lichte Höhe von wenigstens 2.40 m aufweisen.

² Im Dachgeschoss kann die lichte Höhe bis auf 2.20 m reduziert werden.

³ Jeder Wohnraum muss mindestens eine nutzbare Bodenfläche von 10 m² aufweisen. Abschrägungen der Deckenfläche unter die Raumhöhe von 2.20 m sind gestattet, sofern sie höchstens $\frac{2}{3}$ der nutzbaren Bodenfläche betragen.

¹ Fassung von Abs. 4 gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993, genehmigt durch die Regierung am 1. Februar 1994. Fassung von Abs. 7 gemäss Volksabstimmung vom 24. November 2002; Genehmigung durch die Regierung am 8. April 2003

² Fassung von Abs. 2 und 3 gemäss Volksabstimmung vom 4. Dezember 1983; Genehmigung durch Regierung am 16. Juli 1984

Art. 72¹ Fenster

¹ Alle Wohn- und Arbeitsräume, Werkstätten und Läden müssen unmittelbar ins Freie führende Fenster haben. Die Fensterfläche muss mindestens $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche betragen. In besonderen Fällen können Ausnahmen bewilligt werden.

² In Dachzimmern darf die Fensterfläche bis auf $\frac{1}{15}$ verringert werden, jedoch in keinem Falle unter 0.60 m^2 sinken. Belichtung mit Oberlicht oder Lichtschächten sowie durch künstliche Beleuchtung ist gestattet, wenn für ausreichende Lüftung gesorgt wird (Ventilation).

³ Für Badezimmer und Aborte mit Wasserspülung ist Lüftung mittels Schächten oder anderen Ventilationsanlagen zulässig, sofern deren einwandfreie Wirkung sichergestellt ist.

⁴ Alle Wohnräume sind mit Vorfenstern oder doppelt verglasten Fenstern zu versehen.

Art. 73 Küchen und Heizung

¹ Jede Wohnung muss eine mit Kocheinrichtung, elektr. Licht, Wasserzufuhr und -ablauf versehene Küche ausserhalb der üblichen Wohnräume enthalten.

² Alle Wohnungen müssen heizbar sein.

Art. 74 Waschküchen

¹ Für jede Wohnung muss die Mitbenützung einer Waschküche mit Trocknungsmöglichkeit gewährleistet sein.

² Ein zweckmässig installierter Waschautomat kann als Ersatz für die Waschküche zugelassen werden.

³ Es können auch zentrale Waschküchen und Trocknungsanlagen für ganze Quartiere gestattet werden.

Art. 75 Aborte

¹ Für jede Wohnung ist ein eigener Abort zu erstellen, ebenso im Dachstock, wenn mehr als zwei Wohnräume vorhanden sind. Aborte sind so von den übrigen Räumen abzuschliessen, dass den Anforderungen der Hygiene Genüge geleistet ist. Insbesondere ist ein direkter Zugang von der Küche oder von Essräumen aus nicht gestattet.

² Bei Wirtschaften, Versammlungslokalen usw. sind für beide Geschlechter getrennte Aborte in genügender Anzahl zu errichten.

¹ Fassung von Abs. 1 letzter Satz gemäss Volksabstimmung vom 26. September 1993; Genehmigung durch die Regierung am 1. Februar 1994

³ Im Bereiche der Kanalisationsanlage sind die Aborte mit Wasserspülung zu versehen. Die Abfalleitungen müssen ins Freie führende Dunstrohre aufweisen.

Art. 76 Feuerstätten

Über dem Kehlgebälk dürfen keine Feuerstätten eingerichtet werden.

Art. 77 Schneefangvorrichtungen

¹ Schneefangvorrichtungen sind zu erstellen, sofern dies für die Sicherheit des Verkehrs nötig erscheint.

² Sie können auch bei bestehenden Bauten verlangt werden.

Art. 78 Dachwasser und Hauskanalisationen

¹ Für jedes Gebäude muss eine Dachwasserableitung erstellt werden, welche unterirdisch in die Kanalisation oder eine Sickergrube einzuleiten ist. Diese Vorschrift gilt nicht für das übrige Stadtgebiet gemäss Art. 53 und für alle alleinstehenden Bauten von nicht mehr als 20 m² Grundfläche, sofern das Dachwasser nicht öffentlichen Grund oder Nachbargrundstücke beeinträchtigt.

² Die Vorschriften über die Hauskanalisationen werden in einer besonderen Kanalisationsverordnung aufgestellt. Als Richtlinien gelten die Normen des Verbandes Schweizerischer Abwasserfachleute.

VII. Abschnitt: Die Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

Art. 79 Allgemeines

¹ Eine über den normalen Gemeingebrauch hinausgehende Benützung öffentlichen Grundes und Luftraumes ist nur nach Massgabe der folgenden Bestimmungen zulässig.

² Bewilligungen werden in der Regel nur gegen Unterzeichnung eines Reverses und Bezahlung einer Gebühr erteilt.

Art. 80 Öffentlicher Grund

Die Benützung öffentlichen Grundes kann gestattet werden für

- a) Fundamentvorsprünge, wenn diese 0.30 m unter der Trottoir- oder Strassenoberfläche liegen und nicht mehr als 0.15 m betragen;
- b) Notausgänge für Luftschutzbauten;
- c) andere Anlagen, sofern durch sie der bestimmungsgemässe Gebrauch des öffentlichen Grundes nicht beeinträchtigt wird.

Art. 81 Verbot der Benützung öffentlichen Grundes

¹ Die Benützung des öffentlichen Grundes ist nicht zulässig zur Anlegung von Kellerlöchern, Treppen, Öl- und Benzinreservoirs usw.

² Dachwasserableitungen müssen bei Bauten, welche an Verkehrsanlagen angrenzen, bis auf eine Höhe von 4.5 m über der Strasse bzw. 3 m über dem Trottoir gänzlich in die Mauerfläche vertieft und unterirdisch in die Kanalisation geführt werden.

Art. 82 Benützung des öffentlichen Luftraumes

¹ Die Benützung des öffentlichen Luftraumes kann gestattet werden für

- a) Fensterläden, Tür- und Torflügel, wenn keine andere Lösung möglich ist;
- b) Balkone, Erker und andere Gebäudeteile; solche Anlagen müssen mit ihrem tiefsten Punkt wenigstens 3 m über dem Trottoir, wo ein solches fehlt 4.50 m über der Niveaulinie angebracht werden. Ihre Ausladung in den öffentlichen Luftraum darf höchstens 1.50 m und ihre Gesamtbreite höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen;
- c) Rollvorhänge usw., wenn für den Verkehr keinerlei Nachteile entstehen und wenn sie auf höchstens 2.50 m über den Boden herabgelassen werden können und vom Fahrbahnrand eine horizontale Entfernung von mindestens 0.30 m aufweisen;
- d) Reklamevorrichtungen, wenn sie mindestens 2.50 m über dem Trottoir bzw. 4.5 m über der Strassenfahrbahn angebracht werden und höchstens 1 m ausladen;
- e) Schau- und Auslegekasten, die höchstens 0.10 m ausladen;
- f) Ventilatoren aus Gaststätten, die in einer Höhe von mindestens 3 m über der Strassen- oder Trottoirfläche ausmünden.

² In allen Fällen muss dafür Gewähr geboten sein, dass das Strassenbild nicht beeinträchtigt und der Verkehr in keiner Weise behindert oder gefährdet wird.

Art. 83 Verbot der Benützung öffentlichen Luftraumes

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

Art. 84 Vorübergehende Benützung öffentlichen Grundes

¹ Wenn der öffentliche Grund zur Aufstellung von Gerüsten, Abbruch von Mauern, Graben von Fundamenten, Deponieren von Materialien oder in anderer Weise vorübergehend benützt werden soll, ist hiefür rechtzeitig die Bewilligung des Stadtbauamtes einzuholen, welches im Einvernehmen mit dem Stadtpolizeiamt die notwendigen sicherheits- und strassenpolizeilichen Vorschriften erlässt.

² Den vom Stadtbauamt angewiesenen Platz hat der Benutzer auf Verlangen während der ganzen Dauer der Arbeiten mit einer Bretterwand abzuschliessen.

Art. 85 Haftung

Wird die Stadtgemeinde für Schäden und Unfälle, welche sich aus dem Bestand der nach Art. 80, 82 und 84 zugelassenen Anlagen ergeben, haftbar gemacht, so steht ihr gegenüber dem Eigentümer der Einrichtungen das Rückgriffsrecht zu.

Art. 86 Öffentliche Einrichtungen und Bäume

¹ Die Stadt ist berechtigt, auf öffentlichem Grund Brunnen, Strassenlampen, Transformatorenstationen usw. zu errichten, ohne dabei an die Vorschriften des Baugesetzes gebunden zu sein.

² Ferner ist die Stadt befugt, auf öffentlichem Grund Bäume zu pflanzen, sofern deren Abstand von der Baulinie mindestens 5 m beträgt. (Diese Vorschrift gilt nicht für bestehende Anlagen.)

VIII. Abschnitt: Verkehrsanlagen

Art. 87 Begriff

¹ Unter Verkehrsanlagen sind öffentliche und private Strassen, Wege, Plätze, Flugfelder und Bahnlinien zu verstehen.

² Wo in diesem Baugesetz von Strassengebiet die Rede ist, wird darunter der für den Verkehr verwendete oder dafür reservierte Boden verstanden.

Art. 88 Zufahrten

Für alle Bauten muss eine genügende Zufahrt vorhanden sein.

Art. 89 Übernahme von Privatstrassen

¹ Privatstrassen, die wenigstens 4 Häusern als Zufahrt dienen, müssen auf Verlangen aller beteiligten Grundeigentümer durch die Stadt übernommen werden, sofern folgende Anforderungen erfüllt sind:

- a) die Fahrbahn muss mindestens 5 m breit sein;
- b) die Privatstrasse muss sich an beiden Enden in das öffentliche Strassennetz einfügen oder einen nach den Normalien des Stadtbauamtes erstellten Kehrplatz aufweisen;
- c) die Fahrbahn muss durch Bundsteine, Stellsteine usw. abgeschlossen und mit Wassersteinen versehen werden;
- d) die Strassensteigung darf 15 % 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, Abrundungen und Kurven den Normalien des Stadtbauamtes entsprechen.

² Die Normalien des Stadtbauamtes gemäss lit. b und f sind vom Stadtrat zu genehmigen.

³ Die Privatstrasse wird ohne Entschädigung übernommen; allfällige Sonderrechte der bisherigen Eigentümer fallen dahin. An die Belagsschicht kann die Stadt einen angemessenen Beitrag leisten.

Art. 90 Entwässerung privater Grundstücke

Die Eigentümer privater Grundstücke, die an Verkehrsanlagen angrenzen, können verpflichtet werden, für sie eine eigene, an die Kanalisation anzuschliessende Entwässerung zu errichten.

Art. 91 Vorplätze bei Kiosken usw.

Bei Verkaufsstellen, Kiosken usw. ist durch ausreichende Vorplätze dafür zu sorgen, dass der öffentliche Grund durch die Benutzer nicht übermässig in Anspruch genommen wird.

Art. 92 Pflanzen

¹ Das Stadtbauamt kann verlangen, dass die Strassenfahrbahn bis auf eine Höhe von 4.50 m, das Trottoir bis auf eine solche von 3 m von überhängenden Ästen freigehalten wird.

² An unübersichtlichen Kurven und Ausfahrten sind auf Anordnung des Stadtbauamtes alle sichtbehindernden Bäume und Sträucher gegen Entschädigung zu entfernen.

Art. 93 Einfriedungen und Ausfahrten

¹ Einfriedungen und Ausfahrten sind übersichtlich zu erstellen und so zu gestalten, dass sie die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährden.

² An unübersichtlichen Kurven und Einmündungen dürfen Einfriedungen die Höhe von 1.20 m über Strassenniveaulinie nicht übersteigen.

³ Stacheldrahtzäune längs öffentlicher Verkehrsanlagen sind verboten.

Art. 94 Abstand der Zäune von Feld- und Fusswegen

Bei der Zäunung von Feldwegen ist ein Abstand von 1.80 m von der Wegmitte einzuhalten.

Wo der Weg durch das Grundstück nur eines Besitzers führt, ist bei Zäunungen für Fahrwege eine Breite von 3.60 m, für Fusswege eine solche von 1.50 m einzuhalten.

Art. 94bis¹ Fusswegnetz

¹ Dem Fusswegnetz gehören alle Fuss-, Spazier- und Wanderwege an, die im Sinne des Gemeindegebrauches begangen werden.

² Fusswege sind Weganlagen für den Fussgänger im Siedlungsgebiet.

³ Spazier- und Wanderwege sind Weganlagen, die meist ausserhalb des engeren Siedlungsraumes liegen. Sie sind im allgemeinen belagsfrei und, soweit dies nachbarrechtliche Bestimmungen zulassen, mit Hecken besäumt.

⁴ Sie führen in die Erholungsräume und sind innerhalb der Quartiere frei untereinander verbunden.

⁵ Bei Neuanlagen sind Wegränder und Böschungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

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

⁷ Das Fusswegnetz darf dem Motorfahrzeugverkehr nur für den Zubringerdienst geöffnet und nicht in Durchgangsstrassen umgewandelt werden.

⁸ Der Gemeinderat ist für die Erstellung eines Planes der bestehenden und der zu schaffenden Fuss-, Spazier- und Wanderwege besorgt.

IX. Abschnitt: Verschiedenes

Art. 95 Schutzmassnahmen

¹ Bei der Ausführung von Bauarbeiten sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer notwendigen Massnahmen zu treffen.

² Der Gemeinderat erlässt hierüber eine Verordnung, welche insbesondere auch Vorschriften über die Baugerüste enthält.

Art. 96 Künstliche Austrocknung

Offene Koks- oder Kohleöfen dürfen zur Austrocknung von Bauten nur unter Beobachtung besonderer Vorsichtsmassregeln verwendet werden. In geschlossenen Räumen, in denen gearbeitet wird, sowie in bewohnten Gebäuden ist die Aufstellung solcher Öfen verboten. Kokskörbe sind auf feuersichere Unterlagen zu stellen.

¹ Fassung gemäss Volksabstimmung vom 14. Oktober 1973; Genehmigung durch Regierung am 17. Dezember 1973

Art. 97 Bezugsfristen

¹ Neu erstellte Räume in Massivbauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie vom Stadtbauamt bezugsfähig erklärt worden sind.

² Zwischen der Vollendung des innern Verputzes an Decken und Wänden und dem Bezug der betreffenden Räume muss in der Regel eine Frist von mindestens zwei Sommer- bzw. drei Wintermonaten liegen.

³ Bei künstlicher Austrocknung durch ein anerkannt leistungsfähiges System kann diese Frist verkürzt werden.

Art. 98 Anbringen von Hausnummern usw.

¹ An allen Gebäuden hat der Eigentümer auf seine Kosten die vom Stadtbauamt zu beziehenden Hausnummern auf der Strassenseite gut sichtbar anbringen zu lassen.

² Die Stadt ist berechtigt, auf privatem Grund oder an privaten Bauten Strassentafeln, Angaben betreffend Licht- und Wasserleitungen usw. anzubringen.

X. Abschnitt: Das Baubewilligungsverfahren**Art. 99** Baubewilligung

¹ Für alle Neubauten (Hoch- und Tiefbauten) und baulichen Veränderungen ist eine behördliche Bewilligung erforderlich. Insbesondere gilt die Bewilligungspflicht für folgende Bauarbeiten:

- a) Neubauten;
- b) An- und Aufbauten an bestehende Gebäude;
- c) Umbauten von Gebäuden wie z.B. Änderung von Fundamenten, Fassaden, Brandmauern, Dächern, Herausbrechen oder Abändern von Fenstern, Türen und anderen Öffnungen;
- d) Änderung der Zweckbestimmung bestehender Räume, wie Erstellung neuer Wohn- und Arbeitsräume, Küchen, Waschküchen, Aborte, Badezimmer, Läden, Wirtschaften, Versammlungslokale usw.;
- e) Feuerungsanlagen wie Öfen, Kamine, Öltanks usw.;
- f) Kanalisationen und Kläranlagen;
- g) Geflügel- und Kleinviehställe, Bienenstände und sonstige Kleinbauten;
- h) provisorische Bauten;
- i) Erstellung oder wesentliche Abänderung von Einfriedungen und Ausfahrten längs öffentlichen Eigentums;
- k) Erstellung oder Abänderung privater Strassen, Wege und Trottoiranlagen;
- l) Anbringung von Firmatafeln, Schaukasten und Reklamen;
- m) Aussenrenovationen in den Wohnzonen und in der Altstadt;
- n) Transformatorenstationen und Trennkasten;
- o) öffentliche Brunnen.

² Nicht der Bewilligungspflicht unterliegen:

- a) provisorische Geflügel- und Kleinviehställe und sonstige Kleinbauten im übrigen Stadtgebiet (Art. 53);
- b) Firmatafeln und Reklamen unter 0.10 m² Fläche, sofern sie nicht in den öffentlichen Luftraum hineinragen;
- c) Unterhaltsarbeiten, welche den allgemeinen Bauzustand nicht verändern, sofern das Gebäude nicht durch eine Baulinie angeschnitten wird.

Art. 100 Baugespann

¹ Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Neu-, An-, Um- und Aufbauten ein Baugespann aufzustellen, das die künftige Gestalt, die Höhe und Lage des Gebäudes genau darstellt.

² Bei anderen Anlagen wie z.B. Reklamen, Schaukasten usw. kann die Baubehörde eine Profilierung verlangen.

³ Das Baugespann ist bis zur Zustellung des Baubescheides stehenzulassen.

Art. 101 Baugesuch und Beilagen

¹ Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular beim Stadtbauamt einzureichen. Es müssen ihm folgende Pläne in doppelter Ausfertigung beigelegt werden:

- a) eine dem neuesten Stand entsprechende, vom Vermessungsamt unterzeichnete Katasterkopie im minimalen Format 21 x 29.7 cm als Situationsplan mit folgenden Angaben:
 - vollständiger Grenzverlauf des zu überbauenden Grundstückes;
 - Lage sämtlicher Nachbargebäude;
 - Lage der projektierten Neu- oder Umbauten; Zufahrten und Entwässerung des Umgeländes;
 - Ableitung der Abwasser bis zum Anschluss an die städtische Kanalisation bzw. an eine Senkgrube mit Querschnitt und Gefälle der Leitungen;
 - Abstände der projektierten Bauten von den benachbarten Strassen, Grenzen und Gebäuden;
 - Angabe der Grundstücksfläche und der überbauten Fläche;
- b) die Grundrisse aller Stockwerke im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über:
 - Mauerstärken;
 - Zweckbestimmung der Räume;
 - Fenster-, Türen- und Treppenmasse;
 - Lage, Material und Abmessungen der Feuerstellen, bzw. Kaminquerschnitte;
 - Boden- und Fensterflächen;

- c) die zur eindeutigen Bestimmung erforderlichen Schnitte im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhen;
- d) sämtliche Fassadenpläne im Massstab 1:100;
- e) ein Situationsplan im Massstab 1:100 der Kanalisation sowie ein Längsschnitt der Hauptleitung;
- f) eine kurze Beschreibung der Baute, soweit deren beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht genügend ersichtlich ist, sowie Angaben über die zu verwendenden Materialien und die vorgesehene Fassadenfarbe.

² Für unbedeutende Änderungen an Gebäuden sowie für Bauten im Sinne von Art. 99, Abs. 1, lit. g, h, i und l können die Planungsunterlagen mit Zustimmung des Bauamtes reduziert werden.

Art. 102 Pläne

¹ Sämtliche Pläne sind vom Verfasser und vom Bauherrn zu unterzeichnen. Sie sind im Normalformat A4 (21 x 29.7 cm) zu falzen. Undeutliche, unvollständige oder technisch unfachgemäss ausgeführte Pläne werden zurückgewiesen.

² Bei Veränderungen an bestehenden Bauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein. Die alten und neuen Konstruktionen sind durch Farbe kenntlich zu machen (alter Bestand: grau, Abbruch: gelb, neue Bauteile: rot).

Art. 103 Zusätzliche Angaben

Das Stadtbauamt ist befugt, zur Vervollständigung des Baugesuches weitere Angaben wie Modelle, Überbauungspläne von ganzen Liegenschaften, Einzelheiten über Vorbauten und aussergewöhnliche Bauteile, statische Berechnungen usw. zu verlangen.

Art. 104 Öffentliche Planaufgabe

Die Pläne werden 14 Tage beim Stadtbauamt öffentlich aufgelegt, und die Auflage wird unter Hinweis auf das Baugespann im Stadtamtsblatt publiziert.

Art. 105 Einspracherecht

¹ Binnen 14 Tagen seit der Publikation des Baugespanns kann gegen den Bau Einsprache erhoben werden.

² Zur Einsprache sind berechtigt die Nachbarn sowie Grundeigentümer, deren Liegenschaften durch das projektierte Gebäude unmittelbar benachteiligt werden können.

³ Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Art. 106 Baubescheid

¹ Baugesuche gemäss Art. 99, Abs. 1, lit. a, b, c, d, n und o werden durch den Stadtrat, die übrigen durch das Stadtbauamt entschieden. Das Stadtbauamt kann die in seine Kompetenz fallenden Baugesuche dem Stadtrat zum Entscheid vorlegen.

² Baugesuche, gegen welche Einsprache erhoben wurde, werden der Baukommission zur Begutachtung und Antragstellung unterbreitet.

³ Wird die Baubewilligung verweigert, so sind die Gründe dafür anzugeben.

⁴ Mit der Zustellung des Baubescheides wird in der Regel bis zum Ablauf der privatrechtlichen Einsprachefrist zugewartet. Eine frühere Zustellung kann erfolgen, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sämtliche Nachbarn auf privatrechtliche Einsprachen verzichten.

Art. 107 Baubeginn

Vor Erteilung der Baubewilligung und solange eine Beschwerde gegen diese vor kantonalen Instanzen anhängig ist, darf mit dem Bau nicht begonnen werden.

Art. 108 Schnurgerüst

Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen, welches vom Vermessungsamt kontrolliert wird.

Art. 109 Abweichung von genehmigten Plänen

¹ Abweichungen von den eingereichten Bauplänen während des Baubewilligungsverfahrens oder im Laufe der Bauausführung sind sofort anzuzeigen, und es ist dafür die Genehmigung einzuholen.

² Das Stadtbauamt entscheidet darüber, ob eine neue Publikation durchzuführen ist.

³ Die Ausführungspläne sind vor Bewilligung des Baubezuges dem Stadtbauamt abzugeben.

Art. 110 Erlöschen der Baubewilligung

Eine Baubewilligung erlischt, wenn der Bau nicht innert Jahresfrist seit ihrer Rechtskraft begonnen und ohne erhebliche Unterbrechung durchgeführt wird.

Art. 111 Gebühren

¹ Für das Baubewilligungsverfahren wird je nach dem Umfang der Baute eine Gebühr erhoben. Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenordnung.

² Das Einspracheverfahren ist in der Regel gebührenfrei; bei offensichtlich unbegründeten Einsprachen können dem Einsprecher jedoch Kosten auferlegt werden.

Art. 112 Baukontrolle

¹ Die Bauarbeiten dürfen nur im Rahmen der erteilten Baubewilligung und unter Beobachtung der Vorschriften dieses Baugesetzes ausgeführt werden.

² Nach Fertigstellung der Entwässerungsanlage ist dem Bauamt ein Ausführungs-Kanalisationsplan im Massstab 1:100 abzuliefern.

³ Zur Durchführung der erforderlichen Kontrollen ist dem Stadtbauamt rechtzeitig schriftlich Anzeige zu machen:

- a) vor Beginn der Bauarbeiten, d.h. nach Erstellung des Schnurgerüstes;
- b) bei Vollendung des Rohbaues, und zwar vor Inangriffnahme der Verputzarbeiten;
- c) über die Fertigstellung des Baues, auf alle Fälle 14 Tage vor dem beabsichtigten Bezug;
- d) vor Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes für Ablagerungen, Gerüste usw.;
- e) vor Ausführung von Grabarbeiten in öffentlichem Grund;
- f) vor Eindeckung der fertig verlegten Kanalisationsleitungen.

⁴ Die Baukontrolle erfolgt in der Regel unmittelbar nach Eingang der Anzeige. Beanstandungen werden der Bauleitung sofort schriftlich mitgeteilt.

XI. Abschnitt: Vollzugs- und Strafbestimmungen; Rechtsmittel**Art. 113** Verantwortlichkeit

Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten mit den genehmigten Plänen und die Erfüllung der an eine Baubewilligung geknüpften Bedingungen sind Bauherr, Bauleitung und Unternehmer verantwortlich.

Art. 114 Strafbestimmung

¹ Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften des Baugesetzes sowie gegen die auf Grund desselben erlassenen Verordnungen und Verfügungen werden mit Bussen bis zu Fr. 2000.– bestraft.

² Zuständig ist der Stadtrat.

Art. 115 Beseitigung oder Änderung widerrechtlich erstellter Bauten

¹ Wird ein Bau entgegen den Vorschriften des Baugesetzes oder der Baubewilligung erstellt, so kann der Stadtrat die erforderlichen Änderungen oder den Abbruch anordnen.

² Die Ausfällung einer Busse bleibt vorbehalten.

Art. 116 Rechtsmittel

¹ Gegen Entscheide des Stadtbauamtes kann binnen 14 Tagen seit der Zustellung beim Stadtrat Beschwerde geführt werden.

² Die Entscheide des Gemeinderates und des Stadtrates unterliegen der Beschwerde an die kantonalen Rekursinstanzen.

³ Sämtliche Entscheide sind mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

Art. 117 Übergangsbestimmung

Das Baugesetz tritt nach Annahme durch das Volk in Kraft. Die Genehmigung durch den Kleinen Rat des Kantons Graubünden bleibt vorbehalten¹. Es ist auf alle vor diesem Zeitpunkt noch nicht bewilligten Baugesuche anwendbar. Mit dem Inkrafttreten werden alle mit diesem Baugesetz im Widerspruch stehenden Vorschriften und Verordnungen, insbesondere die Bauordnung vom 4. Juli 1948, aufgehoben.

¹ Genehmigung durch Regierung am 27. Februar 1960

Anhang I: Zonen-Ordnung

Bauzone	A	W1	W2	W2a	W3	W4	W5	W3a	G2 ⁷⁾	G3	G4	K, G5 ⁸⁾ , K, G5 ⁸⁾ Bauweise Bauweise offen geschl.	GD	IZ	ZÖBA	
<i>Ausnützung</i>																
1. Ziffer	2)	0,30 ³⁾	0,40 ³⁾	0,20 ³⁾	0,60 ⁵⁾	0,80 ⁵⁾	0,90 ⁵⁾	0,60	0,40	0,60 ⁵⁾	0,80 ⁵⁾	1,20	2,00 ⁹⁾	2,00 ¹⁰⁾	—	—
2. Ziffer	3)	0,10	0,10	0,05	0,15	0,20	0,25	0,15	0,10	0,15	0,20	0,25	0,25	0,25	—	—
<i>Grenzabstände</i>																
– seitlich	2)	6	5	5	5	5	7	7	5	5	5	7	11	5	5	5
– vorn	2)	9	7	7	9	11	13	13	7	9	11	13	Baulinie	12 ¹¹⁾	5	5
– hinten	2)	3	3	3	5	7	5	5	3	5	7	5	5,5	12 ¹¹⁾	5	5
<i>Zuschläge zum Grenzabstand bezogen auf Mehrlänge ab 15 m Fassadenlänge¹⁾</i>	2)	1/5	1/5	1/5	1/5	1/5	—	1/5	1/5	1/5	1/5	—	—	—	—	—
<i>Grösste Gebäudemasse</i>																
– Geschosse Anzahl	2)	2	2	2	3	4	6 ⁶⁾	6 ⁶⁾	2	3	4	6 ⁶⁾	6 ⁶⁾	3	12)	12)
– Fassadenhöhe m	2)	6	7,5	7,5	10,5	13,5	21	21	7,5	10,5	13,5	21	21	15	15)	15)
<i>Empfindlichkeitsstufe</i>	III	II ⁴⁾	II ⁴⁾	II ⁴⁾	II ⁴⁾	II ⁴⁾	II ⁴⁾	II ⁴⁾	III	III	III	III	III	III	IV	IV

A	= Allstadt
K	= Kernzone
W1-W5	= Wohnzonen
G2-G5	= Gemischte Zonen
IZ	= Industriezone
GD	= Gewerbe- u. Dienstl.-Zone
ZÖBA	= Zone f. öff. Baut. / Anlagen

1) Bei rechtsgültigen Baulinien entfällt der Mehrlängenzuschlag

2) Siehe Art. 48

3) Bei einem Gesamtüberbauungsplan Ausnützungsbonus möglich (höchsten AZ = + 0,1)

4) mit Aufstufung: III, siehe Zonenplan

5) Bei einem Gesamtüberbauungsplan Ausnützungsbonus möglich (20 % der für diese Zonen maximal geltenden Ausnützung gem. Zonenordnung)

6) Gebäude mit Dachausbau über dem 6. Geschoss gilt als Hochhaus (siehe Hochhausgesetz)

7) In der Bauzone G2 finden bei einem Gesamtüberbauungsplan die Vorschriften gemäss Zonenordnung G4 Anwendung (siehe Art. 51); von der Regierung noch nicht genehmigt

8) Für Einzelbauten gelten die Zonenvorschriften der G4. Mit Gesamtüberbauungsplan nach G5 überbaubar (siehe Art. 51); für Gebiet

9) «Welschdörfli West», sh. Regierungsbeschluss vom 25. Mai 1999

10) Siehe Art. 47 Abs. 2

11) Gemäss Genehmigungsbeschluss AZ provisorisch 2,00

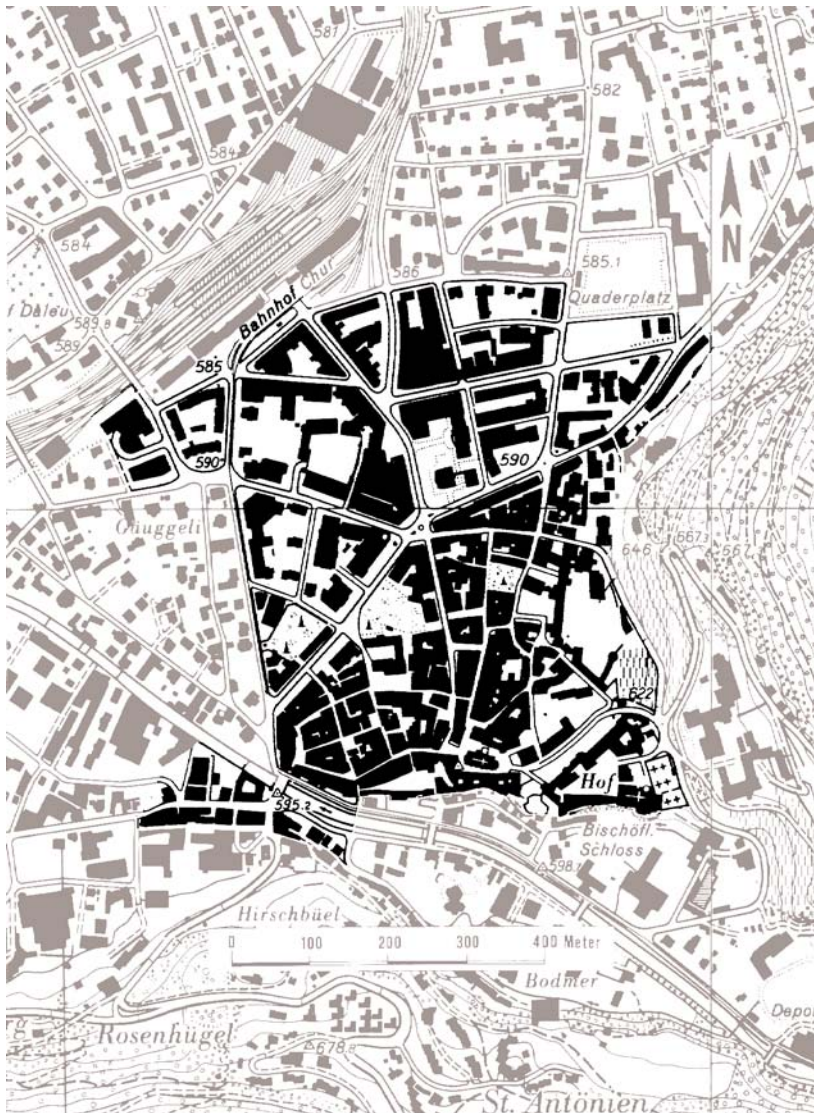
12) Ist die Summe des vorderen und hinteren Grenzabstandes. Sie kann flexibel angewendet werden, wobei 5 m als Minimalabstand einzuhalten sind.

13) Siehe Art. 54

14) ZÖBA: Empfindlichkeitsstufe II oder III, siehe Zonenplan

Anhang II: Konkordanztabelle

<i>Neues Baugesetz</i>		<i>Baugesetz 1960</i>
Art. 7		Art. 7
Art. 7bis	neuer Artikel	–
Art. 25		Art. 5
Art. 29		Art. 29
Art. 33		Art. 33
Art. 34		Art. 34
Art. 35		Art. 35
Art. 36		Art. 36
Art. 42		Art. 42
Art. 47		Art. 47
Art. 48	unverändert	Art. 54 Abs. 3 + Art. 50 Abs. 1 + 2
Art. 49	neuer Artikel	–
Art. 49bis		Art. 50bis
Art. 50		Art. 54 + 58
Art. 51		Art. 55
Art. 52		Art. 48bis
Art. 53	neuer Artikel	–
Art. 54	unverändert	Art. 51
Art. 54bis		Art. 52
Art. 55	unverändert	Art. 59bis
Art. 56	unverändert	Art. 59
Art. 58	unverändert	Art. 59ter
Art. 58bis	unverändert	Art. 59quarter
Art. 59		Art. 53
Art. 60bis		Art. 48
Art. 60ter	neuer Artikel	–
Art. 69		Art. 69
Art. 72		Art. 72

Abgrenzung Innenstadt gemäss Art. 49bis Abs. 2¹

¹ Fassung gemäss Volksabstimmung vom 4. Dezember 1983; Genehmigung durch Regierung am 16. Juli 1984