

Kanton Graubünden Gemeinde Thusis



Teilrevision Ortsplanung Mitwirkungsaufgabe

Teilrevision Baugesetz

An der Urnenabstimmung beschlossen am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeganzlist:

Von der Regierung genehmigt am:

RB-Nr.

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

Impressum

Projekt
Thusis, Teilrevision Ortsplanung
Projektnummer: 27056
Dokument: Teilrevision Baugesetz

Auftraggeber
Gemeinde Thusis

Bearbeitungsstand
Stand: 19. November 2018
Bearbeitungsdatum: 19. November 2018

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur (Ralf Petter, Stefan Seglias)

z:\gemeinde\thusis\27056_teilrevision_ortsplanung_2017\01_rap\02_resultate\02_baug\20181119_tr_baug.docx



Inhaltsverzeichnis

Art. 40 Lagerplätze	5
Art. 58 Wohnzonen	5
Art. 59 Gemischte Zone	5
Art. 60 Arbeitszone A	6
Art. 61 Arbeitszone B	7
Art. 61 ^{bis} Arbeitszone C	8
Art. 66 Zonenschema	9
Art. 78 ^{bis} Gewässerraumzone	10



Teilrevision Baugesetz Thuisis

Legende Änderungen:

normal: unverändert

~~gestrichen~~: aufzuheben

fett: neu



Art. 40 Lagerplätze

Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen ausschliesslich in Bauzonen erstellt werden, in denen mässig oder stark störende Bauvorhaben zugelassen sind; vorbehältlich der Bestimmungen von Art. 60 – Art. 61. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten, ~~oder~~ übermässige Emissionen verursachen oder die gesetzlichen Bestimmungen in anderer Weise nicht oder nicht mehr erfüllen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.

Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

Art. 58 Wohnzonen

Die Wohnzonen sind für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt. ~~Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich~~ Kleingewerbliche Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen. ~~Gastgewerbebetriebe sind zulässig.~~

Insbesondere entlang der Compognastrasse sind Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen so zu erstellen, dass sie wirkungsvoll gegen Lärm geschützt werden (Art. 31 Lärmschutzverordnung).

Art. 59 Gemischte Zone

Die gemischte Zone ist für ~~Gewerbe-~~ kleingewerbliche Produktions- und Dienstleistungsbetriebe ~~einschliesslich Gastgewerbebetriebe~~ bestimmt. Die Erstellung von Wohnbauten ist zulässig, soweit die Wohnfläche 75% der auf dem Grundstück ~~zulässigen~~ effektiv realisierten Bruttogeschossfläche nicht überschreitet.

Als ~~Gewerbebetriebe~~ kleingewerbliche Produktions- und Dienstleistungsbetriebe gelten die Betriebsarten gemäss Arbeitszone A. ~~Betriebe mit erheblichen Emissionen im Sinne der kantonalen Umweltschutzverordnung sind nicht zulässig.~~



~~Neue Wohnbauten dürfen nur im Zusammenhang mit Gewerbebauten errichtet werden.~~

~~Die grössere Ausnützungsziffer begrenzt das insgesamt zulässige Mass der Nutzung.~~

Art. 60 Arbeitszone A

Die Arbeitszone A ist für ~~gewerbliche Produktions- und Handelsbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe~~ bestimmt kleingewerbliche Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenen Wohnraum bestimmt. Betriebe mit publikumsorientierter Nutzung sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit mit diesen vergleichbar sind. Betriebe mit erheblichen Emissionen im Sinne der kantonalen Umweltschutzverordnung ~~sowie Betriebe mit grossem Publikumsverkehr~~ sind nicht zulässig. Vor Inkrafttreten dieser Bestimmung bereits bestehende Betriebe mit erheblichen Emissionen im Sinne der kantonalen Umweltschutzverordnung dürfen untergeordnet erweitert werden (Bestandesschutz).

Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

Die bei der Inkraftsetzung dieses Gesetzes bestehenden Betriebsgebäude dürfen für Wohnzwecke – beispielsweise als Lofts - umgenutzt und massvoll umgebaut werden.

~~Neue Wohngebäude sind grundsätzlich nicht zulässig; es werden nur Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet.~~ Erweiterungen von bestehenden Betriebsgebäuden sowie Neubauten für Wohnungen sind zulässig, sofern betriebsgebundener Wohnraum erstellt wird. Der betriebsgebundene Wohnraum ist für Betriebspersonal bestimmt und darf 25% der auf dem Grundstück effektiv realisierten Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.

Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnung in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.



Die Lagerung von Materialien und Gütern aller Art im Freien ist nur zulässig, sofern diese betrieblich notwendig ist. Überdies müssen die Voraussetzungen für Lagerungen gemäss Arbeitszone B erfüllt sein.

Art. 61 Arbeitszone B

Die Arbeitszone B ist für Produktions-, ~~Gewerbe-, Handels-~~ und Dienstleistungsbetriebe ~~(mit Publikumsverkehr)~~ bestimmt.

Betriebe mit erheblichen Emissionen im Sinne der kantonalen Umweltschutzverordnung oder welche der ~~Verarbeitung~~ Bearbeitung von Massengütern (Kies, Sand, Steine, Asphalt, Öl und dgl.) und Schrott dienen, sind nicht zulässig. Ausnahmen können bewilligt werden, sofern ein Betrieb in seinen Auswirkungen auf Raum und Umwelt als mässig störend gilt.

~~Im Teilgebiet Arbeitszone B2 ist der Emissionsgrad 2 einzuhalten; es sind nur Wohnungen für den Betriebsinhaber und Abwartspersonal gestattet.~~

~~Im Teilgebiet Arbeitszone B3 gilt der Emissionsgrad 3; es sind nur Wohnungen für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.~~

Bei Erstellung eines existenzsichernden Betriebes ist eine Betriebsleiterwohnung zulässig. Weitere Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

Die dauernde Lagerung von Materialien und Gütern aller Art im Freien ist nicht zulässig. Zwischenlager können bewilligt werden, sofern ein Konzept zur effizienten Bewirtschaftung vorliegt und dafür lediglich ein untergeordneter Teil der Parzellenfläche beansprucht wird. Sie dürfen optisch nicht negativ in Erscheinung treten. Nicht zulässig ist das Zwischenlagern von umweltgefährdenden Stoffen, von Abfällen, nicht betriebsfähigen und nicht in Verkehr gesetzten Fahrzeugen jeglicher Art, von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen oder dergleichen.



Art. 61^{bis} Arbeitszone C

Die Arbeitszone C ist für Produktions-, ~~Gewerbe- sowie Handels- und Logistikbetriebe~~ und Dienstleistungsbetriebe sowie für Abfallanlagen bestimmt.

Betriebe, welche Massengüter (Kies, Sand, Steine, Asphalt, Öl und dgl.) und Schrott ~~verarbeiten~~ bearbeiten sowie Kompostier- und Sondermüllverarbeitungsanlagen oder ~~ähnliche Prozessanlagen~~ Betriebe mit ähnlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt sind nicht zulässig. ~~Zwischenlager von Kies, Sand und Steinen, welche dem Eigenbedarf dienen, sind zulässig.~~

~~Im Teilgebiet Arbeitszone C2 ist der Emissionsgrad 2 einzuhalten; es sind nur Wohnungen für den Betriebsinhaber und Abwartspersonal gestattet.~~

~~Im Teilgebiet Arbeitszone C3 gilt der Emissionsgrad 3; es sind nur Wohnungen für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.~~

Es ist nur Wohnraum für Betriebspersonal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.



Art. 66 Zonenschema

Zone	Ausnützungs- ziffer	Grenzabstand		Gebäude- höhe	First- höhe	Emissi- ons- grad Art. 34	ES ¹⁾ nach LSV Art. 43
		Gross	Klein				
Kernzone Altdorf	Siehe Genereller Gestaltungsplan und Bauordnung					2	III
Kernzone Neudorf	Siehe Genereller Gestaltungsplan und Bauordnung					2	III
Erweiterungszone	Siehe Genereller Gestaltungsplan und Bauordnung					2	III
Zone für öff. Bauten und Anlagen	-	BO Art. 62		-	-	2	III ²⁾
Wohnzone W 2	0.5	5	4	7.0	10.0	1	II
Wohnzone W 3a	0.7	5	4	7.0	10.0	1	II
Wohnzone W 3	0.7	7	4	9.8	12.8	1	II
Wohnzone W 4	0.9	9	5	12.0	15.0	1	II
Wohnzone W 5	0.9	11	6	15.0	18.0	1	II
Gemischte Zone	1.0 ³⁾	7	4	15.0	15.0	2	III
Arbeitszone A	-	6	4	15	15	2	III
Arbeitszone B	-	4	4	20	20	2	III
Arbeitszone B2	-	4	4	15	15	2	III
Arbeitszone B3	-	4	4	15	15	3	IV
Arbeitszone C	-	4	4	20	20	3	IV
Arbeitszone C2	-	4	4	20	20	2	III
Arbeitszone C3	-	4	4	20	20	3	IV
Raststättenzone	Siehe obligatorische Quartierplanung					2	III

¹⁾ Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV); für das übrige Gemeindegebiet, die Landwirtschafts- und Forstzone und die Schrebergartenzone gilt ES III

²⁾ Abweichungen ES II sind im Zonenplan vermerkt

³⁾ Bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen ist mindestens 80% der maximal zulässigen Ausnützung zu realisieren. Wird die angestrebte Mindestausnützung unterschritten, ist im Baugesuch der Nachweis zu erbringen, wie die verbleibende Nutzungsfläche insbesondere auf der unbebauten Grundstücksfläche ausgeschöpft werden kann.



Art. 78^{bis} Gewässerraumzone

Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts*.

Neue Bauten und Anlagen dürfen nur nach Massgabe des Bundesrechts errichtet werden. Der Gewässerraum ist nach Massgabe des Bundesrechts extensiv zu bewirtschaften.

Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung**. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.

Bauten und Anlagen haben einen Abstand von mindestens 5.0 m beidseits des Gewässers einzuhalten, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden darf.

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.

* Art. 36a ff GSchG und Art. 41a GSchV und dazugehörige Übergangsbestimmungen

** Art. 81 Abs. 1 KRG