

Kanton Graubünden Gemeinde Thusis



Teilrevision Ortsplanung **Genehmigung**

Teilrevision Baugesetz

An der Urnenabstimmung beschlossen am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindkanzlist:

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: 2. April 2019
Bearbeitungsdatum: 2. April 2019

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Ralf Petter, Stefan Seglias)
Blumenthal Advokatur, Fürstenu (Christina Blumenthal)

z:\gemeinde\thusis\27056_teilrevision_ortsplanung_2017\01_rap\02_resultate\02_baug\20190402_tr_baug.docx



Inhaltsverzeichnis

Art. 23 ^{bis} Antennenanlagen	5
Art. 40 Lagerplätze	5
Art. 58 Wohnzonen	6
Art. 59 Gemischte Zone	6
Art. 60 Arbeitszone A	7
Art. 61 Arbeitszone B	7
Art. 61 ^{bis} Arbeitszone C	8
Art. 66 Zonenschema	10



Teilrevision Baugesetz Thuisis

Legende Änderungen:

normal: unverändert

~~gestrichen~~: aufzuheben

fett: neu



Art. 23^{bis} Antennenanlagen

Antennenanlagen für Mobilfunk, Radio, Fernsehen etc. sind sowohl beim Neubau als auch bei Erweiterungen und Anpassungen bestehender Anlagen auf das Notwendige zu beschränken und in Standort und Ausstattung zu optimieren.

Visuell als solche wahrnehmbare Antennen sind in erster Priorität in den Arbeitszonen (A, B 2, ~~B3~~, C 2, ~~C3~~) und in anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen (Zone für öffentliche Bauten und Zone für öffentliche Anlagen, Raststättezone, Bahnhofzone) zu erstellen.

Visuell als solche wahrnehmbare Antennen sind in zweiter Priorität in den übrigen Bauzonen zulässig.

Für die Erstellung von Mobilfunk-Antennenanlagen gilt neben den anwendbaren baurechtlichen Bestimmungen das Dialogmodell. Der Gemeinderat schliesst eine Vereinbarung über das Dialogmodell mit den betroffenen Mobilfunkanbietern ab.

Antennen sind grundsätzlich unauffällig zu gestalten und haben dem Stand der Technik zu entsprechen.

Sofern die bewilligten Antennenanlagen, etwa aufgrund neuer wissenschaftlicher, rechtlicher oder technischer Erkenntnisse, nicht mehr nutzbar sind und auch ihre Wiederverwendung zu einem anderen Zweck nicht bewilligt werden kann, sind diese auf Kosten des Baugesuchstellers oder des Betreibers unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu beseitigen. Die Baubehörde kann eine Frist zur Beseitigung setzen.

Die Vorschriften des Baugesetzes über den Schutz von Einzelbauten sowie die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans bleiben vorbehalten.

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 Ausnutzungsziffer 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 zwecks Erstellung von Wohnungen für Betriebspersonal sind zulässig und dürfen 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.

Für die Lagerung von Materialien und Gütern aller Art im Freien sind die Bestimmungen der Arbeitszone B sinngemäss anwendbar.

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 Wohnung für Betriebspersonal zulässig. Wohnnutzungen in bestehenden Gebäuden können gegen Revers bewilligt werden, wenn diese nachweislich zu günstigen Bedingungen saisonalem Betriebspersonal vorbehalten sind. Weitere Wohnnutzungen sind nicht zulässig

Die dauernde Lagerung von Materialien und Gütern aller Art im Freien ist nicht zulässig. Betriebsnotwendige Zwischenlager können bewilligt werden, sofern ein Bewirtschaftungskonzept vorliegt. Sie dürfen optisch nicht negativ in Erscheinung treten. Nicht zulässig ist das Zwischenlagern von umweltgefährdenden Stoffen, Abfällen, Recyclingbaustoffen, nicht betriebsfähigen und nicht in Verkehr gesetzten Fahrzeugen jeglicher Art oder dergleichen. Gemeinschaftlich genutzte Lagerflächen sind zulässig, sofern dadurch eine bessere Nutzung der Parzellen in der Arbeitszone erzielt werden kann.

Art. 61^{bis} Arbeitszone C

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

Betriebe, welche **im Freien** Massengüter (Kies, Sand, Steine, Asphalt, Öl und dgl.) und Schrott ~~verarbeiten~~ **bearbeiten** sowie Kompostier- und Sondermüllverarbei-



tungsanlagen 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	1.0³⁾	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

¹¹ Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV); für das übrige Gemeindegebiet, die Landwirtschafts- und Forstzone und die Schrebergartenzone gilt ES III

²¹ Abweichungen ES II sind im Zonenplan vermerkt

³¹ **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.**