

Kanton Graubünden Gemeinde Klosters-Serneus



Teilrevision Ortsplanung – Phase I Ober Ganda **Genehmigung**

Teilrevision Baugesetz

Art. 19^{ter} Spezialzone Ober Ganda

Art. 37^{bis} Gewässerraumzone

Von der Urnengemeinde beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

RB-Nr.

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

Impressum

Projekt

Klosters-Serneus, Teilrevision Ortsplanung Ober Ganda

Projektnummer: 26058

Dokument: Teilrevision Baugesetz

Auftraggeber

Gemeinde Klosters-Serneus

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung

Bearbeitungsdatum: 27. August 2018

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Jonas Grubenmann, Anouk Federspiel)

z:\gemeinde\klosters_serneus\26058_optr_ober_ganda\01_rap\02_resultate\02_baug\20180827_trbaug_oberganda.docx

Teilrevision Baugesetz

Änderungen:

fett: neu

Art. 19^{ter} Spezialzone Ober Ganda

- 1 Die Spezialzone Ober Ganda (SZOG) ist für ein Feriendorf bestimmt. Zulässig sind Hotels sowie touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG). Andere Wohnungen, insbesondere Wohnungen gemäss Art. 8 ZWG, sind nicht zulässig. Mit dem Feriendorf in Zusammenhang stehende Nutzungen, wie Ladenlokale und Freizeiteinrichtungen sind in untergeordnetem Ausmass zulässig.**
- 2 Die Begründung von Stockwerkeigentum ist in der Spezialzone Ober Ganda untersagt.**
- 3 Einzelheiten betreffend Baufelder, Gestaltung und Erschliessung regeln der Generelle Gestaltungsplan sowie der Generelle Erschliessungsplan "Ober Ganda", welchen das Richtprojekt vom 18. Juni 2018 zugrunde liegt. Das Richtprojekt vom 18. Juni 2018 ist verbindlich.**
- 4 Für die Baufelder gelten folgende Maximalmasse gemäss Richtprojekt:**

	Nutzung	max. Höhe Traufe / Flachdach	max. Höhe First
Baufeld A	Hotel	1'163 m.ü.M.	1'165 m.ü.M.
Baufeld B	Wohnung	1'153 m.ü.M.	1'158 m.ü.M.
Baufeld C	Wohnung	1'161 m.ü.M.	1'167 m.ü.M.
Baufeld D	Wohnung	1'162 m.ü.M.	1'166 m.ü.M.
Baufeld E	Wohnung	1'165 m.ü.M.	1'169 m.ü.M.
Baufeld F	Wohnung	1'167 m.ü.M.	1'171 m.ü.M.

Baufeld G	Wohnung	1'176 m.ü.M.	1'181 m.ü.M.
Baufeld H	Wohnung	1'170 m.ü.M.	1'175 m.ü.M.
Baufeld I	Parkhaus	1'151 m.ü.M.	-
Anbaute	Garage Pisten- fahrzeug	1'167 m.ü.M.	-

Technisch bedingte Dachaufbauten (bspw. Kamine, Dunstrohre, Antennen, Liftschächte) richten sich nach dem Richtprojekt und dürfen die maximal zulässigen Höhen überschreiten.

- 5 Die Lage und die Ausrichtung des Firsts gemäss Generellem Gestaltungsplan sind verbindlich. Abweichungen bezüglich Lage sind bis max. 0.5 m gestattet.
- 6 Die der Spezialzone Ober Ganda zugewiesene Fläche fällt ohne erneuten Beschluss der Urngemeinde entschädigungslos in die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Zone Übriges Gemeindegebiet zurück und alle speziellen Festlegungen (Baugesetz, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) gelten als aufgehoben, sobald eine der nachfolgenden Voraussetzungen nicht erfüllt wird:
 - Innert zwei Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung der Teilrevision Ober Ganda ist ein Baugesuch einzureichen.
 - Nach rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung hat der Baubeginn innerhalb der (maximal um zwei Jahre verlängerten) Frist von Art. 91 KRG zu erfolgen.
 - Der Baubeginn muss spätestens innert 8 Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung der Teilrevision Ober Ganda erfolgen.

Der Rückfall erfolgt jedoch nur dann, falls sämtliche Verfahren gegen das Bauvorhaben rechtskräftig abgeschlossen sind. Sind noch Verfahren offen, verlängert sich die Frist bis zum Rückfall um ein Jahr, gerechnet ab letztinstanzlichem rechtskräftigen Entscheid in Bezug auf das Bauvorhaben.

- 1 Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts*.**
- 2 Die Zulässigkeit von neuen Bauten und Anlagen sowie die Bewirtschaftung des Gewässerraums richten sich nach Bundesrecht.**
- 3 Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich innerhalb der Bauzonen nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung**. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden, sofern und soweit das vorliegende Gesetz den Abbruch und Wiederaufbau zulässt. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.**
- 4 Bauten und Anlagen haben einen Abstand von mindestens fünf Metern beidseits des Gewässers einzuhalten, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden darf kann.**
- 5 Innerhalb der Bauzonen ist vor Erteilung von Baubewilligungen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen holt die BAB-Behörde eine Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachbehörde ein.**

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

** Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG

Anhang 1 – Zonenschema

Zonenbezeichnung	AZ	Gebäude- höhe maxi- mal m	max. First- höhe ab Geb. Höhe m	Gebäude- länge maxi- mal m	Grenzabstand minimal		Mehrlän- genzu- schlag	Zulässige Empfind- lichkeits- stufe Art. 43 LSV
					klein m	gross m		
...
Spezialzone Ober Ganda	-	GGP / Art. 19^{ter}						
...	III
...