



Kanton Graubünden
Gemeinde Zizers

Baugesetz

Teilrevision Ortsplanung Stiftbungert West

Erlass

Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Baugesetz sind rot dargestellt

Von der Stimmbevölkerung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

RB Nr.:

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

550-09
2. November 2021



R+K Büro für
Raumplanung AG
info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Posstrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Gotthardstrasse 47
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

Zonenplan

III. Zonenplanung**Art. 10a Zentrumszone Stifbungert**

Die Zentrumszone Stifbungert, ist für Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Die Zone, zusammen mit den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Baubereichen, bezweckt eine konzentrierte Überbauung und die Schaffung von Freiflächen.

Die Baubereiche B und C sind dem Wohnen vorbehalten. In den Baubereichen A und D sind Wohnnutzungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Ausserhalb der Baubereiche sind keine Hochbauten zulässig. Erschliessungsanlagen und Anlagen der Umgebungsgestaltung sind zulässig.

Zonenschema

Art. 21**Zentrumszone Stifbungert**

- Ausnützungsziffer: 0.5
- Grenzabstand: gross 4.0 m, klein 4.0 m
- Gebäudelänge: 55 m
- Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe darf in den Baubereichen gemäss dem Generellen Gestaltungsplan die folgenden Koten nicht überragen;

Baubereich A

max. 587.50 M.ü.M. (Dachformunabhängig)

Baubereich B

First max. 582.60 M.ü.M., Traufe max. 580.90 M.ü.M.

Baubereich C

First max. 580.80 M.ü.M., Traufe max. 579.30 M.ü.M.

Baubereich D

First max. 583.70 M.ü.M., Traufe max. 582.20 M.ü.M.

- Empfindlichkeitsstufe: 3
- Zulässiger Störungsgrad bei Betrieben: 2

Genereller Gestaltungsplan **V. Gestaltung**

Art. 34a Platzbereich

Der Platzbereich dient der Schaffung eines öffentlichen Frei-
raums inner-halb des Siedlungsgebietes. Es können Plätze,
Pärke, Spiel- und Sportplätze o. Ä. sein.

Im Platzbereich sind Bauten und Anlagen, die dem Zweck des
Platzes dienen (namentlich Wege/Strassen, Infrastrukturanlagen,
Spielgeräte, Musikpavillons o. Ä.), zulässig. Unterhalb des Plat-
zes sind Infrastrukturen, Tiefgaragen, Zivilschutzanlagen o. Ä. ge-
stattet. Sämtliche Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig
zu gestalten und haben sich gut in das Ortsbild einzufügen.

Folgeplanung

Anhang

Rahmenbedingungen zu einzelnen Gebieten mit Folgepla- nungspflicht

Quartierplangebiet Stifftungert West

- Es ist eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf
Siedlungsstruktur, Architektur, Umgebungsgestaltung und Er-
schliessung anzustreben.
- Aufgrund der Nähe zum Unteren Schloss und der dadurch en-
gen Beziehung ist der Quartierplanentwurf der Kantonalen
Denkmalpflege zur Stellungnahme im Sinne einer Beratung
einzureichen.
- Eine Mindestausschöpfung von 80% der maximalen Ausnüt-
zung ist sicherzustellen.
- Der Platzbereich ist als Platz öffentlich und qualitativ hochste-
hende auszubilden.
- Der Freihaltebereich ist als Grünfläche (Bungert) und öffent-
lich zugänglich auszubilden. Einfriedungen und private Sitz-
plätze für einzelne Wohnungen sind nicht zulässig.
- Die Möglichkeit für eine öffentliche Fusswegverbindung von
der Vialstrasse in Richtung Stöcklistrasse ist planerisch auf-
zunehmen.
- Entlang der Vialstrasse ist Raum für eine allfällige Strassen-
anpassung sowie für ein Trottoir bereitzustellen.
- Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze sind
unterirdisch anzuordnen und im südlichen Bereich des Peri-
meters an die Vialstrasse anzubinden. Ausgenommen sind
Kurzzeitparkplätze.