



Kanton Graubünden
Gemeinde Zizers

Baugesetz

Teilrevision Geschäftsleitungsmodell

Vorprüfung / Mitwirkungsaufgabe

Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Baugesetz sind rot dargestellt.

Von der Stimmbevölkerung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

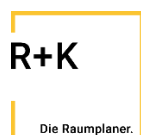
Von der Regierung genehmigt am:

RB Nr.:

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

550-01_10
28. Okt. 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

Art. 3 Baubehörde, **Baukommission**

¹ Baubehörden sind der Gemeindevorstand und die **Baukommission Geschäftsleitung**.

² Sämtliche Befugnisse, welche vom Baugesetz **oder der Spezialgesetzgebung** nicht ausdrücklich einer anderen Instanz zugewiesen sind, stehen dem Gemeindevorstand zu. Er vertritt die Gemeinde in allen sich aus dem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Streitigkeiten.

~~³ Die Baukommission besteht aus dem Präsidenten und vier Mitgliedern. Mindestens ein Mitglied muss dem Gemeindevorstand angehören.~~

~~³ Der Baukommission Der Geschäftsleitung~~ obliegt die Prüfung und Begutachtung von Baugesuchen, die Durchführung des **Baubewilligungsverfahren** sowie die Erteilung oder Ablehnung der Baubewilligungen.

~~⁴ Die Baukommission Die Geschäftsleitung~~ ist zuständig für die Bewilligung von Unterschreitungen der gesetzlichen Bauabstände und deren Anmerkung im Grundbuch.

⁵ Über Areal- und Quartierplanungen sowie Ausnahmbewilligungen zum BauG entscheidet der Gemeindevorstand auf Antrag der Geschäftsleitung.

Art. 4 Bauberatung

~~Die Baubehörde und die Baukommission~~ Der Gemeindevorstand und die Geschäftsleitung können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

Art. 5 Hofstattrecht/allgemeine Bestimmungen

¹ Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen innert drei Jahren ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenz-, Gebäudeabstände und Gebäudehöhe im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden, wobei im Rahmen der jeweiligen Zonenbestimmungen auch eine Zweckänderung zulässig ist. Vorbehalten bleiben die öffentlichen Interessen. Bei Abbruch von Bauten kann sich der Eigentümer nur dann auf das Hofstattrecht berufen, wenn die Gebäudemasse nach Rücksprache mit ~~der Baukommission~~ **der Geschäftsleitung** durch Pläne festgehalten werden. Bei Zerstörung ist der Grundeigentümer für den Umfang des Altbaues beweispflichtig.

~~² Die Baukommission Die Geschäftsleitung~~ kann kleinere Abweichungen in Bezug auf Situationen und Kubus gestatten, wenn dadurch eine bessere architektonische Gestaltung ermöglicht wird.

Art. 14 Industriezone

~~² Die Baukommission Die Geschäftsleitung~~ kann verlangen, dass industrielle Anlagen sowie Lagerplätze und dergleichen durch geeignete Bepflanzungen abgeschirmt werden.

Art. 19 Immissionsschutzzone

³ ~~Die Baukommission~~ Die Geschäftsleitung hat bei Neuanlagen und Renovationen bestehender Bauten alle Vorkehrungen zur Verminderung der durch die Nationalstrasse N13 bewirkten Immissionen zu verlangen, die nach der Erfahrung notwendig, dem Stande der Technik anwendbar und für den Eigentümer zumutbar sind.

Art. 25 Nutzungsübertragung und Parzellierung

¹ ~~Die Baukommission~~ Die Geschäftsleitung kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen. Auf die Interessen unmittelbar betroffener Nachbarn soll angemessen Rücksicht genommen werden.

Art. 31 Dächer

² In der Kernzone sind bei Hauptbauten grundsätzlich nur Firstdächer zulässig. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann der Gemeindevorstand nach Anhörung ~~der Baukommission~~ der Geschäftsleitung Ausnahmen gestatten. Vorbehalten bleibt in jedem Fall das öffentliche Interesse.

Art. 35 Wertvolle Gebäude und Anlagen

¹ Bauvorhaben an wertvollen Gebäuden und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei ~~der Baukommission~~ der Geschäftsleitung anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.

Art. 36 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

² Der Gemeindevorstand unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft ~~die Baukommission~~ die Geschäftsleitung notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 42 Zu- und Ausfahrten

¹ Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m aufweisen.

² Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen. Bei Rampen an Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 7 % und von mindestens 3.00 m Länge vorhanden sein.

³ Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Kernzone, kann ~~die Baukommission~~ die Geschäftsleitung davon abweichende Masse gestatten.

Art. 43 Pflichtparkplätze

³ Für andere Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeindevorstand auf Antrag ~~der Baukommission~~ **der Geschäftsleitung** die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei die Normen des Verbandes schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) gelten. Er kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

Art. 53 Gemeinschaftliche Zu- und Ausfahrten

¹ ~~Die Baukommission~~ **Die Geschäftsleitung** kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

Art. 54 Vorübergehende Benützung öffentlichen Grundes

¹ Bauarbeiten und Bauinstallationen auf öffentlichem Grund bedürfen der Bewilligung ~~der Baukommission~~ **der Geschäftsleitung**. [...]

Art. 60 Baugesuch

¹ Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen ist bei ~~der Baukommission~~ **der Geschäftsleitung** ein Baugesuch in zweifacher – bei BAB Gesuchen in vier bzw. sechsfacher – Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen.

² ~~Die Baukommission~~ **Die Geschäftsleitung** kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.

Art. 62 Zeichnungsberechtigung

¹ Gemeindepräsident und Leiter Bauamt führen zusammen die rechtsverbindlichen Unterschriften. Ist einer der beiden verhindert, ist der entsprechende Stellvertreter beizuziehen.