

Ausführungsbestimmungen zum Baugesetz der Gemeinde Vaz/Oberbaz

Gestützt auf Art. 118 des Baugesetzes (BauG) erlässt der Gemeindevorstand Vaz/Oberbaz nachfolgende Ausführungsbestimmungen:

Art. 1

Baukommission
Projekt-
änderungen
Art. 5 BauG

Einfache Projektänderungen liegen vor, wenn die Änderungen keine wesentliche Vergrößerung der bewilligten Bruttogeschossflächen beinhalten.

Art. 2¹⁾

Hofstattrecht
Art. 9 BauG

¹Innerhalb der alten Gebäudehüllen sind Änderungen der Gebäudeabmessungen möglich, wenn keine Baugestaltungslinie festgelegt ist.

²Das Hofstattrecht gilt grundsätzlich auch für unterirdische Gebäudeteile. Wenn es die Grenzverhältnisse zulassen, kann im Rahmen der Zonenbestimmungen eine Erweiterung der unterirdischen Gebäudeteile zugelassen werden.

Art. 3²⁾

Art. 4²⁾

¹⁾ Fassung gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 24. April 2014

²⁾ Aufgehoben gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 24. April 2014

Art. 5¹⁾**Art. 6¹⁾****Art. 7¹⁾****Art. 8¹⁾****Art. 9¹⁾****Art. 10**

Parkierungs-
flächen
Art. 39 BauG

¹Unter den Begriff Verkaufslokale fallen Räumlichkeiten mit regem Publikumsverkehr wie z.B. Detailhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Informationsräumlichkeiten und dergleichen.

²Kann ein Bauherr auf eigenem Grund die erforderlichen Parkplätze gemäss Abs. 3 BauG nicht erstellen, ist diese Verpflichtung durch die Bezahlung folgender Beiträge abzulösen:

| | | |
|----------------------------|-----|----------|
| pro Abstellplatz | Fr. | 4'500.-- |
| pro gedeckten Abstellplatz | Fr. | 9'000.-- |

(Indexstand per 1.01.2001 = 100.9 Punkte)

Die Abgeltungsbeträge sind jährlich dem Indexstand anzupassen.

¹⁾ Aufgehoben gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 24. April 2014

³Der Betrag ist vor Beginn der Bauarbeiten des bewilligten Baues auf erste Aufforderung der Gemeinde innert 30 Tagen an das Gemeindegassieramt zu bezahlen.

⁴Der Verpflichtete kann bis fünf Jahre nach der Fertigstellung die Rückerstattung von Parkplatzabgeltungen ganz oder teilweise fordern, wenn er sich an einer privaten Gemeinschaftsanlage in rechtsgenügender Form für die verlangte Parkplatzzahl ganz oder teilweise beteiligt.

⁵Durch die Ablösung der Parkplatzverpflichtung besteht kein Anspruch auf reservierte Parkplätze auf öffentlichem Grund.

⁶Bei Handänderungen ist die Verpflichtung unter Solidarhaftung dem Rechtsnachfolger zu überbinden.

⁷Die Verpflichtung wird hinfällig, wenn die Baubewilligung nicht erteilt oder der Bau nicht ausgeführt wird.

Art. 11

Dächer
Art. 43 BauG

¹Gemäss Gesetzesbestimmungen dürfen nur Firstdächer erstellt werden. Sogenannte Walmdächer, welche einen klar erkennbaren First aufweisen, sind zulässig.

²Erscheint ein Gebäude gesamthaft als Baute mit Dachvorsprüngen, ist es zulässig, in einem geringen Teilbereich Dachvorsprünge wegzulassen.

¹⁾ ³Die Baukommission kann Anbauten mit Flachdach bewilligen, auch wenn die in Art. 59 BauG festgelegten Masse überschritten werden, jedoch nur wenn

- a) das Flachdach als Terrasse genutzt wird, und
- b) sich die Anbaute von der Grösse her klar der Hauptbaute unterordnet.

¹⁾ Fassung gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 9. April 2020

Art. 12¹⁾

Reklamen und
Antennen
Art. 44 BauG

Reklameeinrichtungen werden nach folgenden Kriterien zugelassen:

a)
Hinweis-
schilder

¹Entlang Kantons- und Gemeindesammelstrassen sind nur offizielle Signalschilder (Betriebs- und Hotelwegweiser) zulässig.

²Für die übrigen Strassen wird ein Signalisationsdispositiv zur geografischen Orientierung festgelegt. Einheitlich gestaltete Hinweisschilder zur besseren Information (sofern diese öffentlichen, insbesondere touristischen Interessen dienen) können bewilligt werden.

b)
Baureklamen

³Baureklametafeln auf der Bauparzelle sind vom Zeitpunkt der Baueingabe (Profilierung) bis zur Bauvollendung ohne Bewilligung zulässig. Diese Bestimmungen gelten auch für den Verkauf von Bauland. Die entsprechenden Tafeln dürfen erst bei einer konkreten Baueingabe aufgestellt werden.

c)
Plakate,
Reklamen

⁴Das Orts- oder Landschaftsbild wird in der Regel beeinträchtigt, wenn die Werbeflächen an einer Hausfassade folgende Masse überschreiten:

- Touristik- und Kernzone: 35 %
 - entlang der Voa principala, begrenzt durch die südliche Kernzone in Lenzerheide und die nördliche Kernzone in Valbella; die Tiefe der Streifen rechts und links ist in der Regel gegeben durch die Breite einer Häuserzeile
 - entlang der Voa Acletta-Canols
 - entlang der Voa davos Lai
 - sowie entlang der Voa Sporz bis Kreuzung Zentrum Lai
- Übrige Wohnzone: 10 %
- Landwirtschaftszone und übriges Gemeindegebiet: 5 %

⁵Massgebend ist die gesamte Projektions-(Aufriss-)fläche einschliesslich Schaufenster und auskragende Werbeflächen. Bei Schriften zählt die gesamte Fläche inkl. Leerräume.

¹⁾ Fassung gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 24. April 2014

⁶Freistehende Reklameflächen bis zu einem Ausmass von maximal 3.5 m² sind entlang den Hauptverkehrsrouten (in der Bauzone entlang der Voa principala, der Voa Acletta-Canols, der Voa davos Lai, des östlichen Teils der Voa Sporz bis Kreuzung Zentrum Lai, der Voa nova und der Voa da Solis) sowie in der Wohngewerbezone zulässig.

⁷Sofern die Trottoirs genügend Breite aufweisen, ist die Aufstellung von freistehenden mobilen Hinweistafeln bis ca. 1.20 m² pro Tafel (Menükarten, Hinweise auf besondere Anlässe etc.) zulässig. Diese sind in der Regel nachts abzuräumen.

⁸Plakate für zeitlich beschränkte Anlässe und Veranstaltungen sind an den offiziellen Anschlagbrettern anzubringen. Werbung für private, kommerzielle Zwecke ist an solchen Anschlagbrettern nicht zulässig. Neben Plakaten kann für Kultur- und Sportanlässe auf Gesuch hin eine Spezialbewilligung für das Aufstellen von Sponsoring-Werbeträgern gestattet werden. Es kann die Einwilligung des Grundeigentümers verlangt werden.

⁹Die Einhaltung der zulässigen Masse ist mittels massstäblichen Fassadenplänen (Abs. 4, Reklamen an Hausfassaden) oder Fotos mit eingezeichneter Reklamevorrichtung (Abs. 6, freistehende Reklamen) zu belegen.

Art. 13¹⁾

Art. 14¹⁾

¹⁾ Aufgehoben gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 24. April 2014

Art. 15¹⁾

Ausnützungsziffer
Art. 53 BauG

¹Bei Bauten, die über ein Treppenhaus oder eine Aussentreppenanlage und/oder einen Personenlift verfügen, werden die Nebenräume wie folgt gezählt:

- Treppenhausfläche in allen Geschossen minus einer Treppenhausfläche;
- Liftfläche einmal im Eingangsgeschoss

²Bei wohnungsinternen Treppenanlagen wird die Fläche grundsätzlich zur BGF gezählt. Auch hier gilt, dass eine Treppenanlagenfläche nicht zur BGF gezählt werden muss.

^{3 2)}In nicht anrechenbaren Einstellräumen für Motorfahrzeuge ist es zulässig, eine nicht geschlossene Fläche in angemessener Grösse für Velos vorzusehen. Als angemessen gilt ca. 5 m² pro Zimmer (Wohn- oder Schlafzimmer).

⁴Es ist zulässig, mehr als die minimal erforderliche Anzahl Parkplätze zu erstellen, falls diese Flächen baulich eindeutig als Parkplätze ausgewiesen werden.

Art. 16¹⁾

Nutzungs-
transport und
Parzellierung
Art. 54 BauG

¹Sämtliche nach dem 1. August 1977 (Datum der seinerzeitigen Bauperre) vorgenommenen Parzellierungen gelten als nachträgliche Parzellierungen im Sinne von Abs. 4 BauG.

²Als zusammenhängende Nutzungszonen gelten Wohnzonen mit gleicher Ausnützungsziffer. Die Gebietsabgrenzung dieser Flächen wird auf einer Nutzungsplankopie festgehalten, die im Bauamt aufliegt.

¹⁾ Fassung gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 24. April 2014

²⁾ Fassung gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 29. April 2021

³Gestützt auf KRG, Art. 90, Abs. 2 sind Nutzungstransporte als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. Die Baubehörde kann einem Nutzungstransport nur zustimmen, wenn dieser

- a) in Zusammenhang mit einem Bauvorhaben steht und gemeinsam mit dem Baugesuch publiziert wird und öffentlich aufliegt oder
- b) im Rahmen eines Quartierplanverfahrens festgelegt wird.

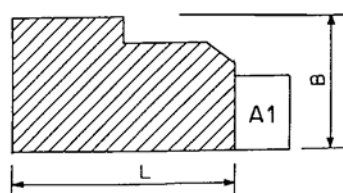
⁴Nutzungsübertragungen ohne baubehördliche Bewilligung entfalten keine öffentlich-rechtliche Wirkung.

Art. 17¹⁾

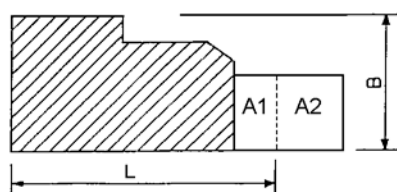
Art. 18

Gebäudelänge
Art. 56 BauG

Die Interpretation der im Baugesetz umschriebenen Anforderungen kann den nachstehenden Skizzen entnommen werden.



- L = massgebende Gebäudelänge
- B = Gebäudebreite
- LxB = kleinstes das Gebäude begrenzendes Rechteck
- A1 = Anbauten gemäss Art. 59 (F ≤ 40 m²)
- A2 = Fläche = 40 m²



¹⁾ Aufgehoben gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 24. April 2014

Art. 19¹⁾

Kernzone
Art. 62 BauG
Dorf- und Dorf-
erweiterungs-
zone
Art. 63 BauG

Zu Abs. 4 von Art. 62 BauG und Abs. 6 von Art. 63 BauG gelten folgende Regelungen:

¹Bei An- und Aufbauten bestehender Bauten muss für die vorgesehene Erweiterung die benötigte Bruttogeschossfläche sichergestellt werden (AZ-Transport, Zukauf).

²Unter dem Begriff „Umbau“ ist auch eine allfällige Zweckänderung von bestehenden Räumen zu verstehen.

Art. 20¹⁾

Zone für öffent-
liche Wohn- und
Ferienhaus-
bauten
Art. 69 BauG

¹In der Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten sind Hotelbauten zulässig.

²Wohnnutzung ist mit Ausnahme einer Betriebsleiterwohnung nicht zulässig.

³Bei Um- und Anbauten oder offensichtlichen Nutzungsänderungen sind die Parkierungsflächen entsprechend den Erfordernissen für Hotelbauten zu erstellen, bzw. abzugelten.

Art. 21¹⁾

Bauausführung
und -zeiten
Art. 111 BauG

¹Bauarbeiten während der Wintersaison sind so zu organisieren und auszuführen, dass Lärmimmissionen, Staubimmissionen oder optische Beeinträchtigungen auf ein absolutes Minimum beschränkt werden.

²Rohbauarbeiten während der Wintersaison bedürfen grundsätzlich einer Ausnahmegewilligung. Ein Anrecht auf eine solche besteht nicht. Es gelten folgende Grundsätze für eine Ausnahmegewilligung:

¹⁾ Fassung gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 24. April 2014

- a) Zwischen dem 22. Dezember und dem 6. Januar sind keine Bauarbeiten möglich. Ab dem 7. Januar dürfen jegliche Arbeiten im Gebäudeinnern ausgeführt werden, sofern die Gebäudehülle vollständig geschlossen ist.
- b) Vom 7. bis 31. Januar dürfen einzelne Fenster und (provisorische) Türen montiert werden. Die Montage von Rollläden ist während dieser Zeit ebenfalls zulässig.
- c) Es dürfen keine Fassadenarbeiten ausgeführt werden.
- d) Die Benützung von Silos ist je nach Situation möglich. Es dürfen im Freien nur geschlossene Mulden verwendet werden.
- e) Sind unterirdische Parkplätze vorhanden, so müssen diese zwingend benutzt werden. Ansonsten dürfen Fahrzeuge nur auf ordentlichen Parkplätzen abgestellt werden. Die Nutzung öffentlicher Parkplätze ist mit der Gemeindepolizei abzusprechen.
- f) Die Arbeitszeiten sind beschränkt auf 8.00-12.00 Uhr und 13.00-17.00 Uhr.

Art. 22¹⁾**Art. 22 a²⁾**

Temporäre
Bauten und
Anlagen
Art. 40, Abs. 1,
lit. 6, KRVO

¹Eine temporäre Baute darf maximal 6 Monate innerhalb eines 12-Monate-Zyklus stehen bleiben (KRVO, Art. 40, Abs. 1, lit. 6).

²Die genauen Daten des Aufstellens und des Abbruchs / Wegtransports sind im Gesuch anzugeben. Die 6-monatige Frist beginnt mit den Arbeiten des Aufstellens und endet mit der vollständigen Entfernung der temporären Baute.

¹⁾ Aufgehoben gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 24. April 2014

²⁾ Fassung gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 26. September 2019

³Nach Ablauf der 6-monatigen Frist muss die Baute vollständig demontiert und abtransportiert werden. Auch allfällige Fundamente sind zu entfernen. Die demontierte Baute darf nicht auf demselben Grundstück gelagert werden. Der Lagerstandort für die demontierte Baute muss durch die Baukommission bewilligt werden, falls er sich innerhalb der Gemeinde Vaz/Obervaz befindet.

⁴Wird eine temporäre Baute erneut aufgestellt, ist wiederum eine Baueingabe notwendig.

⁵Eine Verlängerung der 6-monatigen Frist ist nicht möglich. Die Bauherrschaft hat Vorkehrungen zu treffen, die eine fristgerechte Demontage und einen Abtransport sicherstellen.

⁶Wird die 6-monatige Frist nicht eingehalten, kann die Baukommission eine erneute Bewilligung für die temporäre Baute verweigern.

⁷Die materiellen Zonenvorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.

Art. 22 b¹⁾

Temporäre
Bauten für
strukturierte
Beherbergungs-
betriebe

¹Strukturierte Beherbergungsbetriebe mit Betriebsstandort in der Gemeinde Vaz/Obervaz erhalten die Möglichkeit, während maximal 5 Monaten pro Jahr eine temporäre Übernachtungsmöglichkeit im Freien anzubieten, wenn die Voraussetzungen nach Abs. 2 erfüllt sind.

²Gesuchsteller haben ein Konzept einzureichen, das unter anderem den Standort und die Idee der Übernachtung im Freien aufgezeigt. Folgende Punkte müssen zwingend erfüllt sein:

- a) Übernachtungsmöglichkeit für maximal 8 Personen. Die Buchung hat über einen strukturierten Beherbergungsbetrieb zu erfolgen.
- b) Nicht zulässig sind temporäre Bauten in der Naturschutzzone und der Landschaftsschutzzone. Temporäre Bauten im Wald sind nur mit Zustimmung des Amtes für Wald und Naturgefahren bewilligungsfähig.

¹⁾ Fassung gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 5. März 2020

- c) Es dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen werden.
- d) Gäste dürfen nur öffentliche Strassen befahren. Gastgeber erhalten eine Fahrbewilligung für Flur- und Waldwege für den Auf- und Abbau der Unterkunft.
- e) Es muss die schriftliche Zusage aller von den temporären Bauten betroffenen Grundeigentümer und Pächter vorliegen. Zufahrten über private Grundstücke sind nur mit der Einwilligung der betroffenen Grundeigentümer zulässig.
- f) Trinkwasser- und Abwasseranschlüsse sind nicht gestattet. Es muss eine mobile WC-Anlage aufgestellt werden. Speisereste und Abwässer sind fachgerecht zu entsorgen.
- g) Stromanschlüsse und Benzin-/Dieselaggregate sind nicht gestattet. Strom aus einer kleinen temporären Solaranlage ist zulässig.
- h) Heizungen sind nicht gestattet.
- i) Eine einfache Feuerstelle in genügend grossem Abstand zu Bäumen ist zulässig. Die Feuerstelle muss nach Betriebsschluss wieder abgebaut werden.
- j) Für die Räumung der Unterkünfte bei Gefahr durch Naturgefahren wie Lawinen, Gewitter, Sturm, etc. ist der Gastgeber verantwortlich.

Art. 23

Ausführungs-
bestimmungen
Art. 118 BauG

Diese Ausführungsbestimmungen wurden vom Gemeindevorstand am 10. April 2002 genehmigt und treten sofort in Kraft. Sie ersetzen alle mit ihnen im Widerspruch stehenden Verordnungen und Ausführungsbestimmungen.

Revidiert Gemeindevorstand am 17. November 2005, am 19. Januar 2006, am 19. Juni 2008, am 24. April 2014, am 26. September 2019, am 5. März 2020, am 9. April 2020 und 29. April 2021.