

## Ausführungsbestimmungen zum Baugesetz der Gemeinde Vaz/Obervaz

Gestützt auf Art. 118 des Baugesetzes (BauG) erlässt der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz 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. 2<sup>1)</sup>

Hofstattrecht  
Art. 9 BauG

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

<sup>2</sup>Das 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. 3<sup>2)</sup>

### Art. 4<sup>2)</sup>

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 24. April 2014

<sup>2)</sup> Aufgehoben gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 24. April 2014

**Art. 5<sup>1)</sup>****Art. 6<sup>1)</sup>****Art. 7<sup>1)</sup>****Art. 8<sup>1)</sup>****Art. 9<sup>1)</sup>****Art. 10**

Parkierungs-  
flächen  
Art. 39 BauG

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

<sup>2</sup>Kann 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.

---

<sup>1)</sup> Aufgehoben gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 24. April 2014

<sup>3</sup>Der Betrag ist vor Beginn der Bauarbeiten des bewilligten Baues auf erste Aufforderung der Gemeinde innert 30 Tagen an das Gemeindekassieramt zu bezahlen.

<sup>4</sup>Der 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.

<sup>5</sup>Durch die Ablösung der Parkplatzverpflichtung besteht kein Anspruch auf reservierte Parkplätze auf öffentlichem Grund.

<sup>6</sup>Bei Handänderungen ist die Verpflichtung unter Solidarhaftung dem Rechtsnachfolger zu überbinden.

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

#### **Art. 11**

Dächer  
Art. 43 BauG

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

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

#### **Art. 12<sup>1)</sup>**

Reklamen und  
Antennen  
Art. 44 BauG

Reklameeinrichtungen werden nach folgenden Kriterien zugelassen:

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 24. April 2014

- a) Hinweis-schilder
- <sup>1</sup>Entlang Kantons- und Gemeindesammelstrassen sind nur offizielle Signalschilder (Betriebs- und Hotelwegweiser) zulässig.
- <sup>2</sup>Für die übrigen Strassen wird ein Signalisationsdispositiv zur geografischen Orientierung festgelegt. Einheitlich gestaltete Hinweis-schilder zur besseren Information (sofern diese öffentlichen, insbesondere touristischen Interessen dienen) können bewilligt werden.
- b) Baureklamen
- <sup>3</sup>Baureklametafeln 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
- <sup>4</sup>Das 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 %
- <sup>5</sup>Massgebend ist die gesamte Projektions-(Aufriss-)fläche einschliesslich Schaufenster und auskragende Werbeflächen. Bei Schriften zählt die gesamte Fläche inkl. Leerräume.
- <sup>6</sup>Freistehende Reklameflächen bis zu einem Ausmass von maximal 3.5 m<sup>2</sup> sind entlang den Hauptverkehrsrouen (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.

<sup>7</sup>Sofern die Trottoirs genügend Breite aufweisen, ist die Aufstellung von freistehenden mobilen Hinweistafeln bis ca. 1.20 m<sup>2</sup> pro Tafel (Menükarten, Hinweise auf besondere Anlässe etc.) zulässig. Diese sind in der Regel nachts abzuräumen.

<sup>8</sup>Plakate 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.

<sup>9</sup>Die 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. 13<sup>1)</sup>**

### **Art. 14<sup>1)</sup>**

### **Art. 15<sup>2)</sup>**

Ausnützungsziffer  
Art. 53 BauG

<sup>1</sup>Bei 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

---

<sup>1)</sup> Aufgehoben gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 24. April 2014

<sup>2)</sup> Fassung gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 24. April 2014

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

<sup>3</sup>In nicht anrechenbaren Einstellräumen für Motorfahrzeuge ist es zulässig, pro Autoabstellplatz gemäss Art. 39 eine nicht geschlossene Fläche von 1.50 m<sup>2</sup> für Zweiradfahrzeuge vorzusehen.

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

#### **Art. 16<sup>1)</sup>**

Nutzungs-  
transport und  
Parzellierung  
Art. 54 BauG

<sup>1</sup>Sämtliche nach dem 1. August 1977 (Datum der seinerzeitigen Bausperre) vorgenommenen Parzellierungen gelten als nachträgliche Parzellierungen im Sinne von Abs. 4 BauG.

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

<sup>3</sup>Gestützt 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.

<sup>4</sup>Nutzungsübertragungen ohne baubehördliche Bewilligung entfalten keine öffentlich-rechtliche Wirkung.

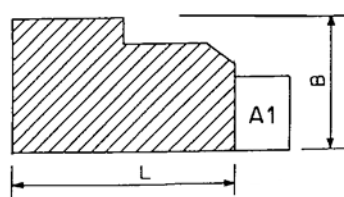
---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 24. April 2014

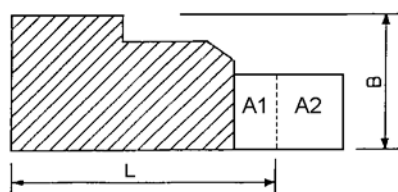
**Art. 17<sup>1)</sup>****Art. 18**

Gebäuelänge  
Art. 56 BauG

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



L = massgebende Gebäuelänge  
B = Gebäudebreite  
LxB = kleinstes das Gebäude  
begrenzendes Rechteck  
A1 = Anbauten gemäss Art. 59  
( $F \leq 40 \text{ m}^2$ )  
A2 = Fläche =  $40 \text{ m}^2$

**Art. 19<sup>2)</sup>**

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:

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

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

<sup>1)</sup> Aufgehoben gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 24. April 2014

<sup>2)</sup> Fassung gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 24. April 2014

**Art. 20<sup>1)</sup>**

Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten  
Art. 69 BauG

<sup>1</sup>In der Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten sind Hotelbauten zulässig.

<sup>2</sup>Wohnnutzung ist mit Ausnahme einer Betriebsleiterwohnung nicht zulässig.

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

**Art. 21<sup>1)</sup>**

Bauausführung und -zeiten  
Art. 111 BauG

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

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

- 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.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 24. April 2014



- 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. 22<sup>1)</sup>**

**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 und am 24. April 2014.

---

<sup>1)</sup> Aufgehoben gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 24. April 2014