



## **Art. 1 Geltungsbereich**

Diese Vorschriften gelten für die bauliche Nutzung und Erschliessung der Parz. Nr. 2041 in Laax Cons anstelle oder in Ergänzung zu den baugesetzlichen Vorgaben der Ortsplanung Laax. Wo Regelungen fehlen gilt das Baugesetz der Gemeinde Laax.

## **Art. 2 Mass der Nutzung und Baubereiche**

Zur zulässigen, zonengemässen Überbauungsziffer darf je Baurechtsparzelle ein Bonus von maximal 15% beansprucht werden (nicht kumulierbar). Von den Hauptnutzflächen dürfen je Liegenschaft höchstens 30 % für touristisch bewirtschaftete Einliegerwohnungen gemäss Art. 7, Abs. 2 lit.a. des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen verwendet werden (relevanter Auszug Zweitwohnungsgesetzgebung siehe Anhang). Die Erstellung einer Einliegerwohnung bedingt in der Regel einen zusätzlichen Autoabstellplatz auf eigenem Grund. Die Gemeinde kann die Überbauungsziffer von Aussenbereichen (keine Baurechts- oder Verkehrsflächen) auf den Mehrfamilienhausbereich übertragen.

Hochbauten dürfen nur in und nach Massgabe nachfolgender Bestimmungen für die verschiedenen Bereiche erstellt werden. Die übrigen Flächen sind freizuhalten.

## **Art. 3 Einfamilienhausbaubereich**

Alle Bauten, sowie offene und geschlossene Parkieranlagen sind innerhalb des Baubereichs zu erstellen. Der Baubereich ersetzt insbesondere die baugesetzlichen Strassenabstands-, Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften. Hauptgebäude weisen mindestens zwei Vollgeschosse auf. Vorspringende Gebäudeteile, die über den Baubereich hinausragen, sind nur gegen Süden (Südosten) zulässig. Vorbehalten ist die Liegenschaft P18. Hier sind vorspringende Gebäudeteile auch nach Westen zulässig. Abgrabungen zur Freilegung eines Untergeschosses sind nicht zulässig. Inwieweit unterirdische Bauten über den Baubereich hinausragen dürfen, bestimmt die Baubehörde im Einzelfall aufgrund öffentlicher und nachbarlicher Interessen spätestens im Baubewilligungsverfahren.

Bauten haben gegenüber der Quartierstrasse einen minimalen Abstand von 2.5 m einzuhalten.

Alle Bauten sind über die quartierinternen Strassen zu erschliessen.

Das Erdgeschoss aller Bauten südlich der Quartierstrasse darf in der Mitte der strassenseitigen Fassade höchstens 2 % gegenüber dem Niveau der Quartierstrasse abweichen. Die zulässige traufseitige Gebäudehöhe und die zulässige Gesamthöhe bemessen sich vom aufgeschütteten Terrain der Südfassade im Erdgeschoss. Die Aufschüttungen sind bis an die Baurechtsgrenzen vorzunehmen, so dass sie auf der Nachbarliegenschaft angepasst ergänzt werden können. Gegenüber der Baurechtsgrenze im Süden (Südosten) ist die Böschung zu begrünen und mit einem Gefälle von 2:3 - 1:1 (keine Mauern) auszuführen. Für die Liegenschaft P18 gelten die baugesetzlichen Bestimmungen der Wohnzone W2.

Jede Einheit (je Baurecht/Familie ohne Einliegerwohnung) muss mindestens zwei Autoabstellplätze nachweisen. Davon muss mindestens einer gedeckt sein. Garagen mit direkter Zufahrt in die Quartiererschliessungsstrasse haben einen minimalen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

Gegenüber der Quartierstrasse müssen Mauern und Einfriedungen aller Art einen Abstand von 1.5 m einhalten.

## **Art. 4 Ein- und Zweifamilienhausbaubereich**

Alle Bauten, sowie geschlossene Parkieranlagen sind innerhalb des Baubereichs zu erstellen. Gegenüber Nachbargrundstücken gilt ein minimaler Grenzabstand von 2.5 m. Maximal zwei Baurechtsparzellen dürfen für ein Zweifamilienhaus vereinigt werden. Von der zulässigen baulichen Nutzung der Liegenschaften gemäss Quartierplan darf höchstens 10% zwischen den beiden Familien übertragen werden. Dies gilt auch für Einliegerwohnungen. Wenn zwei Baurechtnehmer auf der gemeinsamen Grenze bauen, gelten die Bestimmungen sinngemäss. Der Baubereich ersetzt im Übrigen die baugesetzlichen Strassenabstands-, Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften. Hauptgebäude weisen mindestens zwei Vollgeschosse auf. Vorspringende Gebäudeteile, die über den Baubereich hinausragen, sind nur gegen Süden



(Südosten) zulässig. Abgrabungen zur Freilegung eines Untergeschosses sind nicht zulässig. Inwiefern unterirdische Bauten über den Baubereich hinausragen dürfen, bestimmt die Baubehörde im Einzelfall aufgrund öffentlicher und nachbarlicher Interessen spätestens im Baubewilligungsverfahren.

Bei Zweifamilienhäusern, können die Parteien die definitive Aufteilung der Baurechtspartellen bestimmen (Neuer Bestand = Richtparzellierung). Werden die Einheiten in unterschiedlichen Geschossen angeordnet, ist Stockwerkeigentum zu begründen. Die Aufteilungspläne bedürfen der Zustimmung des Gemeindevorstandes (Baubewilligungsverfahren).

Alle Bauten sind über die Via Plauna zu erschliessen. Das Erdgeschoss darf in der Mitte der stassenseitigen Fassade höchstens 2 % gegenüber dem Niveau der Via Plauna abweichen. Die zulässige traufseitige Gebäudehöhe und die zulässige Gesamthöhe bemessen sich vom aufgeschütteten Terrain der Südfassade im Erdgeschoss. Die Aufschüttungen sind bis an die Baurechtsgrenzen vorzunehmen, so dass sie auf der Nachbarliegenschaft angepasst ergänzt werden können. Gegenüber der Baurechtsgrenze im Süden (Südosten) ist die Böschung zu begrünen und mit einem Gefälle von 2:3 – 1:1 (keine Mauern) auszuführen.

Im bezeichneten Parkierungsbereich dürfen Abstellplätze gemäss baugesetzlichen Vorgaben erstellt werden.

Gegenüber der Via Plauna müssen Mauern und Einfriedungen aller Art einen Abstand von 1.5 m einhalten.

Jede Einheit (gemäss Richtparzellierung im Quartierplan und ohne Einliegerwohnung) muss mindestens zwei Autoabstellplätze nachweisen, wovon mindestens einer überdeckt sein muss.

#### **Art. 5 Mehrfamilienhausbaubereich**

Alle Bauten sind über eine Tiefgarage und deren Zufahrt ab der Via Cons (Verkehrsfläche gemäss Plan „Neuer Bestand und Gestaltungsplan“) zu erschliessen.

Alle Bauten sind innerhalb des Baubereichs zu erstellen. Der Baubereich ersetzt insbesondere die

baugesetzlichen Strassenabstands-, Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften. Die Gebäudelänge und die Gebäudebreite sind frei.

Vorspringende Gebäudeteile, die über den Baubereich hinausragen, sind nur gegen Westen und Süden (Südosten) zulässig.

Die zonengemässen Vorschriften über die Gebäudehöhe dürfen um maximal 15% erhöht werden.

#### **Art. 6 Parkierungs- und Ausseninfrastrukturbereich**

Die Parkierungs- und Ausseninfrastrukturbereiche sind im Eigentum der Gemeinde Laax. Sie sind insbesondere für die notwendigen Besucherparkplätze reserviert.

Parkplätze werden in der Regel im Zusammenhang mit dem Bau der Verkehrsflächen durch die Gemeinde realisiert. Die Gemeinde kann in begründeten Fällen Nutzungsrechte gegen Revers einräumen, wenn die Verhältnisse dies erlauben. Diese können keine Pflichtparkplätze ersetzen. Die Festlegungen im Quartierplan sind richtungsweisend und können projektbedingt abweichen.

Die Gemeinde kann beschränkte Nutzungsrechte und eingeschossige Kleinbauten bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Höhe von maximal 3.5 m bewilligen. Bauten haben gegenüber Baurechtsgrenzen einen minimalen Abstand von 1 m einzuhalten.

#### **Art. 7 Verkehrsfläche**

Die Verkehrsflächen für öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen werden von der Gemeinde projektiert und nach Massgabe des Bedarfs erstellt.

Die Verkehrsflächen dürfen auch von der Allgemeinheit als Fussweg genutzt werden. Die im Endausbau befahrbaren Teilstücke werden zu diesem Zweck mit einem Fusswegteilstück (2 m breit) verbunden.

7031 Laax, den 22. Juni 2016

Für die Gemeinde Laax:

Der Präsident:

Der Aktuar:



## Anhang

### Auszug Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015

1. Abschnitt: Neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung

#### Art. 7

<sup>1</sup> In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie wie folgt genutzt werden:

- a. als Erstwohnung oder als Wohnung, die nach Artikel 2 Absatz 3 einer Erstwohnung gleichgestellt ist; oder
- b. als touristisch bewirtschaftete Wohnung.

<sup>2</sup> Eine Wohnung gilt als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und sie:

- a. im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen beziehungsweise ihren Hauptwohnsitz hat (Einliegerwohnung); oder
- b. nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird.

<sup>3</sup> Die für die Baubewilligungen zuständige Behörde ordnet in der Baubewilligung mittels Nutzungsaufgabe die Nutzungsbeschränkung nach Absatz 1 Buchstabe a oder Absatz 2 Buchstabe a oder b an. Enthält die Baubewilligung für eine neue Wohnung keine solche Anordnung und liegt auch keine Bewilligung nach Artikel 8, 9, 26 oder 27 vor, so wird vermutet, dass die Nutzungsbeschränkung nach Absatz 1 Buchstabe a gilt.

<sup>4</sup> Unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung weist die Baubewilligungsbehörde das Grundbuchamt an, die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken.

<sup>5</sup> Der Bundesrat regelt die Einzelheiten, namentlich:

- a. die Anforderungen an den strukturierten Beherbergungsbetrieb;
- b. die Meldepflicht für die Umnutzung einer touristisch bewirtschafteten Wohnung in eine Erstwohnung; und
- c. die Formulierung der Nutzungsaufgaben.