



# **Baugesetz der Gemeinde Flims**

**Beschluss Urnenabstimmung  
vom 13. Juni 2010**

**Beschluss Regierung  
vom 18. Januar 2011**

## I. Allgemeines

### Art. 1

Geltungsbereich Das Baugesetz gilt nebst den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für das ganze Gemeindegebiet.

### Art. 2

Zweck Das Baugesetz bezweckt eine zielgerichtete räumliche Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang.

### Art. 3

Baubehörde Der Vollzug des Baugesetzes obliegt:  
a) dem Gemeindevorstand  
b) der Baukommission  
c) dem Bauamt

Sämtliche Befugnisse, die vom Gesetz nicht ausdrücklich einer anderen Instanz zugewiesen werden, stehen dem Gemeindevorstand zu. Insbesondere vertritt der Gemeindevorstand die Gemeinde in allen sich aus diesem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Streitigkeiten.

Der Gemeindevorstand wählt eine Baukommission, bestehend aus dem Vorsteher des Bauwesens und zwei fachkundigen Mitgliedern.

Die zuständige Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater beiziehen.

#### Art. 4

Sachliche  
Zuständigkeit

Der Gemeindevorstand entscheidet über alle abzulehnenden Baugesuche sowie Zuständigkeit über Baugesuche, gegen die Einsprache erhoben wurde und gleichzeitig über diese Einsprachen, ausserdem über Bussen- und Abbruchverfügungen, Ersatzmassnahmen und Ausnahmebewilligungen.

Die Baukommission ist zuständig zur Erteilung von Baubewilligungen für alle Neubauten und wesentlichen Umbauten.

Das Bauamt ist zuständig zur Erteilung von Baubewilligungen für alle übrigen Bauvorhaben, Bewilligungen für befristeten gesteigerten Gemeingebrauch, Bewilligungen von, dem Meldeverfahren unterstellten Bauvorhaben (Art. 86 Abs. 3 KRG) und ist zuständig für die Bauabnahmen und Kontrollen, Baupolizei sowie zur Prüfung und Antragstellung betr. Geschäfte gemäss Absatz 1.

#### Art. 5

Hofstattrecht

Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen drei Jahren ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe und Ausnützungsziffer im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden, wobei eine zonenkonforme Zweckänderung nur innerhalb der Kernzone I und für Stallbauten in allen Bauzonen zulässig ist.

Bei Abbruch von Bauten kann sich der Eigentümer nur dann auf das Hofstattrecht berufen, wenn die Gebäudemasse des Altbaues vor dem Abbruch im Einverständnis mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten werden. Bei Zerstörung ist der Grundeigentümer für den Umfang des Altbaues beweispflichtig.

In den Kernzonen kann die Baubehörde kleinere Abweichungen in Bezug auf Situation und Kubus gestatten, wenn dadurch eine bessere architektonische Gestaltung ermöglicht wird.

Das Hofstattrecht gilt nicht für Baugebiete über die ein Quartiergestaltungsplan oder Arealplan erlassen wurde sowie für Annexbauten wie Holzschöpfe, Kleintierställe und Überdachungen in den Kernzonen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des KRG für die Gefahrenzonen sowie des Kantonalen Strassengesetzes.

## **II. Grundordnung**

### **A. Allgemeines**

#### **Art. 6**

Bestandteile der Grundordnung	a) Baugesetz
	b) Zonenplan
	c) Genereller Erschliessungsplan
	d) Genereller Gestaltungsplan

Der Erlass und die Änderung dieser Bestandteile der Grundordnung unterliegen der Urnenabstimmung.

Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass von Arealplänen und die Inkraftsetzung von Quartierplänen und Landumlegungen.

## Art. 7

Zoneneinteilung      Das Gemeindegebiet ist im Zonenplan in verschiedene Zonen eingeteilt. Wenn die Grenze zwischen zwei Bauzonen ein Grundstück durchschneidet, so gelten folgende Vorschriften:  
Die Ausnützungsziffer und die Grenzabstände sind in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

## B. Zonenplan

### Art. 8

#### Zonenplan

#### **Zonen der Grundnutzung**

Kernzone I  
 Kernzone II  
 Wohnzone A  
 Wohnzone B  
 Wohnzone C  
 Gewerbezone  
 Hotelzone  
 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen  
 Touristische Gewerbezone  
 Landwirtschaftszone  
 Zone Übriges Gemeindegebiet

#### **Überlagerte Zonen**

Wintersportzone  
 Campingzone  
 Materialabbauzone  
 Materialablagerungszone  
 Gefahrenzone 1 und 2  
 Archäologische Schutzzone  
 Bauverbotszone  
 Landschaftsschutzzone / Moorlandschaft  
 Naturschutzzone  
 Ruhezone  
 Wintersperrzone  
 Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Vorschriften für diese Zonen gelten neben jenen für die Zonen der Grundnutzung.

Für die Zonen, die in diesem Gesetz nicht oder nur teilweise beschrieben jedoch im Zonenplan enthalten sind, gelten die Vorschriften der Kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

## C. Genereller Gestaltungsplan

### Art. 9

Inhalt Der Generelle Gestaltungsplan mit dem dazu gehörenden Siedlungsinventar enthält die schützenswerten und erhaltenswerten Bauten.

### Art.10

Schützenswerte Bauten Die als schützenswert bezeichneten Bauten dürfen nicht abgebrochen werden.

### Art. 11

Erhaltenswerte Bauten Die erhaltenswerten Bauten und Bauteile sind bei Umbauten zu erhalten und bei Wiederaufbau in ihrer äusseren Erscheinung mit Einschluss der genauen Masse wiederherzustellen. Die übrigen Bauteile können bei Abbruch nach Wahl des Eigentümers entweder im Hofstattrecht oder nach Regelbauweise erstellt werden.

## D. Genereller Erschliessungsplan

### Art. 12

Genereller Erschliessungsplan Der Generelle Erschliessungsplan bildet die Grundlage für die Erschliessung und besteht aus folgenden Teilplänen:

- Strassen- und Fusswege
- Verkehr und Tourismus
- Versorgung

### Art. 13

Strassen- und  
Fusswege

Der Strassen- und Fusswegplan enthält in genereller Form die Linienführung für die bestehenden und die geplanten öffentlichen Strassen, Fusswege und Plätze sowie Angaben über die Breite der Fahrbahnen mit den dazugehörigen Trottoirs und Nebenanlagen in der Bauzone sowie die Verbindungen mit den Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzone.

Die Strassen und Fusswege werden wie folgt eingeteilt:

- Kantonsstrassen
- Sammelstrassen I und II
- Übrige Gemeindestrassen
- Quartierstrassen I und II
- Öffentliche Fusswege

### Art. 14

Verkehr und  
Tourismus

Dieser Plan enthält die Anlagen ausserhalb der Bauzone für Verkehr, Sport, Kultur und Tourismus sowie Land- und Forstwirtschaft.

### Art. 15

Versorgung

Der Versorgungsplan enthält generelle Angaben über die Linienführung der Kanäle und Leitungen sowie über die Standorte wichtiger Bauten zu Versorgungszwecken.

## E. Genereller Entwässerungsplan

### Art.16

Genereller Ent-  
wässerungsplan

Der generelle Entwässerungsplan regelt die Ableitung der Abwässer gemäss den kantonalen und eidgenössischen Vorschriften über den Gewässerschutz und wird vom Gemeindevorstand erlassen.

## F. Bauzonen

### 1. Kernzonen

#### Art. 17

Allgemeines

Neu- und Umbauten in den Kernzonen sind in Lage und Stellung, Gliederung und Bedachung, Material, Form und Farbgebung den benachbarten siedlungstypischen Einzelbauten und Gebäudegruppen anzupassen.

#### Art. 18

Kernzone I

In der Kernzone I ist die historisch wertvolle und die für das alte Siedlungsbild typische Bausubstanz zu erhalten und sinnvoll zu erneuern. Neu- und Umbauten sind auch in den wesentlichen konstruktiven Merkmalen wie Öffnungen, Lauben, Fassaden und Dachgestaltung den im Generellen Gestaltungsplan als schützens- oder erhaltenswert bezeichneten Bauten anzupassen.

Es sind Wohnbauten sowie kleinere gewerbliche Bauten zulässig.

Sonnenkollektoren müssen in die Dachfläche oder in die Balkonbrüstung integriert werden. Diese Vorschrift gilt auch für Ställe und Nebenbauten.

#### Art.19

Kernzone II

In dieser Zone sind Wohnbauten, Hotels, Geschäftshäuser und grössere Gewerbebauten zulässig.

Die Baubehörde kann gegenüber öffentlichen Strassen und Plätzen einen Grenzabstand von max. 5.00 m verfügen, sofern die Zweckbestimmung der vorgesehenen Baute einen Vorplatz gegen die Strasse erfordert.

Bei unmittelbar an der Sammelstrasse I und an der Kantonsstrasse gelegenen Gebäuden beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe ab Niveau Trottoir 12.00 m.

## 2. Übrige Bauzonen

### Art. 20

Wohnzone A Die Wohnzone A ist für freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser bestimmt.

### Art. 21

Wohnzone B Die Wohnzone B ist für Ein- und Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbebauten und Hotels bestimmt.

### Art. 22

Wohnzone C Die Wohnzone C ist für Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Hotels- und Geschäftshäuser bestimmt.

### Art. 23

Hotelzone Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime und Heilstätten bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche Betriebe, Bauten und Anlagen für Sport und Kultur sowie Personalwohnungen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Hotel- bzw. Kurbetrieb stören.

Gastgewerbebetriebe sind Gaststätten, traditionelle Hotels, Pensionen und Garni-Hotels. Aparthotels sind nicht zulässig.

Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen dürfen nach ihrem Abbruch nur durch solche gemäss Abs.1 ersetzt werden.

## Art. 24

Gewerbezone Die Gewerbezone ist ausschliesslich gewerblichen Betrieben vorbehalten, die wegen ihrer störenden Auswirkungen in den Wohnzonen nicht zugelassen sind.

In Gewerbebauten dürfen nur Wohnungen für Abwarte und Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit unumgänglich ist, errichtet werden. Wohn- und andere Bauten, welche nicht Zwecken des Gewerbes dienen, sind nicht erlaubt.

## Art. 25

Touristische Gewerbezone Die touristische Gewerbezone ist ausschliesslich touristischen Betrieben und Anlagen vorbehalten.

Wohnungen sind nur für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit notwendig ist, zulässig. Wohnungen und andere Bauten, die nicht dem touristischen Gewerbe dienen, sind nicht erlaubt.

Ausnahmen zu Art. 44 (Dachformen) sind zulässig.

### 3. Zonenschema

#### Art. 26

<b>Zone</b>	<b>AZ Art. 36</b>	<b>Gebäude- höhe Art. 41</b>	<b>Gebäude- länge</b>	<b>Gebäude- breite</b>	<b>Grenzabstand</b>	<b>Störungs- grad Art. 27</b>	<b>Empfind- lichkeitsstufe Art. 27</b>
Kernzone I		9.00 m	15.00 m	12.00m	5.0 m <sup>(1)</sup> /2.5 m <sup>(4)</sup>	b	III
Kernzone II		12.00 m <sup>(2)</sup>			2.5 m <sup>(3)</sup>	b	III
Wohnzone A	0.35	7.00 m			5.0 m	a	II
Wohnzone B	0.55	9.00 m			5.0 m	a	II
Wohnzone C	0.70	12.00 m			5.0 m	b	III
Touristische Gewerbezone		18.00 m			2.50 m <sup>(1)</sup>	c	III / IV (5)
Gewerbezone		12.00 m			5.0 m <sup>(1)</sup>	c	IV
Hotelzone	0.80	18.00 m			5.0 m	a	II
Zone für öffentl. Bauten u. Anlagen							II / III (5)
Alle übrigen Zonen							III

Entlang der Kantonsstrasse gelten die Abstandsvorschriften gemäss kantonalem Strassengesetz.

Der Gebäudeabstand (Art. 75 Abs. 2 KRG) entspricht der Summe der gesetzlichen Grenzabstände.

1) Ohne Mehrlängenzuschlag gem. Art. 40

2) Art. 19 Abs. 3

3) Art. 19 Abs. 2

4) gegenüber öffentl. Strassen und Wege

5) Im Zonenplan speziell gekennzeichnet

## Art. 27

Störungsgrade /  
Immissionen

Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden:

- a) Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.
- b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Gewerbebetriebe bleiben und nicht dauernd auftreten.
- c) Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Bestehenden Betrieben bleibt der Weiterbestand und die angemessene Erweiterung gewährleistet. Die Baubehörde kann bei bestehenden Betrieben und Neuanlagen alle Vorkehrungen zur Verhinderung von Immissionen verlangen, die nach der Erfahrung notwendig, dem Stande der Technik anwendbar und für den Eigentümer zumutbar sind.

Betriebe und Anlagen, welche nachteilige Einwirkungen auf Wohn- oder Landwirtschaftsgebiete haben könnten, sind in allen Zonen untersagt.

Gestützt auf die eidgenössische Lärmschutzverordnung sind die Empfindlichkeitsstufen im Zonenplan und im Zonenschema geregelt.

## Art.28

Arbeitszeiten

Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer und zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs erforderlichen Massnahmen zu treffen.

Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm verursachen, dürfen nur von 08.00 - 12.30 Uhr und von 14.00 - 19.00 Uhr ausgeführt werden.

Bauarbeiten hinter geschlossenen Fassaden, die geringen Lärm erzeugen, sind von diesen zeitlichen Beschränkungen ausgenommen.

Die Baubehörde kann in besonderen Fällen von diesen Vorschriften abweichen.

Die Baubehörde kann für Baustellen Massnahmen zur Lärmbekämpfung verfügen.

## G. Überlagerte Zonen

### Art. 29

Wintersportzone In der Wintersportzone gelten nebst den kantonalen Vorschriften folgende Bestimmungen:

- a) Jedermann steht zur Ausübung sämtlicher Wintersportarten der freie Zutritt offen, sofern nicht von der Baubehörde Beschränkungen angeordnet werden.
- b) Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone sowie weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und den Betrieb von Beschneiungsanlagen oder Terrainanpassungen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans gestattet.
- c) In besonderen Fällen kann der Gemeindevorstand die Entfernung von mobilen Beschneiungsanlagen in der Zeit vom 15. Mai bis 30. Oktober verlangen.
- d) Die Gemeindebehörden können im Rahmen ihrer finanziellen Zuständigkeit, die zur Sicherung des Wintersportgeländes erforderlichen Verträge abschliessen.

- e) Aus der Anwendung der vorliegenden Bestimmungen sich ergebende finanzielle Aufwendungen der Gemeinde können ganz oder teilweise interessierten Unternehmungen und Betrieben überbunden werden. Der Gemeindevorstand entscheidet über die Kostenbeteiligung nach Massgabe der Sondervorteile der betroffenen Unternehmungen.

#### Art. 30

- Campingzone Die Campingzone ist für die Errichtung von Campingplätzen bestimmt.
- In der Campingzone dürfen keine festen Bauten errichtet werden, ausser diejenigen, welche für den Betrieb der Campinganlage unbedingt erforderlich sind. Sämtliche An- und Überbauten an Campingwagen sowie Terrainveränderungen auf den bewilligten Standplätzen sind nicht zulässig.
- Für den Betrieb einer Campinganlage ist eine Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes notwendig.

#### Art. 31

- Materialabbauzone Diese Zone umfasst Flächen für den Abbau von natürlichen Materialien wie Kies, Sand und anderen mineralischen Rohstoffen.

#### Art. 32

- Materialablagerungszone Diese Zone umfasst Flächen, die für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial sowie als Zwischenlager für wiederverwertbares Material, bestimmt sind.

## Art. 33

Bauverbotszone In dieser Zone dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen errichtet werden. Infrastrukturbauten sind gestattet.

## Art. 34

Ruhezone Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen sowie die Lebensräume von Tieren und Pflanzen.

In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Die Anlage oder Markierung von Skiabfahrtspisten und Routen sind nicht gestattet.

Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet.

## Art. 35

Wintersperrzone Diese Zone bezeichnet Gebiete, in denen zum Schutze der dort sich aufhaltenden Wildtiere die Ausübung sämtlicher Wintersportarten untersagt ist.

Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Kennzeichnung dieser Gebiete.

### III. Kommunale Bauvorschriften

#### 1. Nutzungsbeschränkungen

##### Art. 36

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF)

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche (aGF)}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)}}$$

Die Grundstücksfläche darf auch bei Handänderungen nur einmal für die Berechnung der AZ verwendet werden.

##### Art. 37

Anrechenbare Geschossfläche

Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gilt die Summe aller oberirdischen und unterirdischen Geschossflächen inklusive ihrer Erschliessungsflächen (Treppen, Korridore etc.), in Haupt-, An- und Nebenbauten. Im Dachgeschoss werden Flächen über denen die lichte Höhe weniger als 1.80 m beträgt, nicht gerechnet.

Nicht angerechnet werden zudem:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Lagerräume;
- b) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- c) Einstellräume für Fahrzeuge, nach Massgabe von Art. 52;
- d) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Geschossflächen erschliessen;

- e) offene Erdgeschosshallen und offene Dachterrassen;
- f) offene ein- und vorspringende Balkone;
- g) Hallenbäder, Sport- und Sauna-Anlagen;
- h) alle dem Gewerbe dienenden Lagerräume, die unter Terrain liegen. Als unter Terrain gelten jene Geschosse, deren Koten Oberkant Decke an keinem Punkt mehr als 1.20 m aus dem gewachsenen Terrain herausragen. Ausgenommen sind Einfahrten und Zugänge bis 6.00 m Breite.
- i) die Flächen der Aussenmauern eines Gebäudes;
- k) zusätzlich zu lit. a bis i werden in Hotelbetrieben nicht angerechnet:

die allen Gästen zugänglichen Gemeinschafts- und Spielräume, die oberirdischen Lagerräume sowie die Arbeits- und Verwaltungsräume, sofern diese Räume 15 % der gesamten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten.

Als Hotelbetrieb gilt ein Beherbergungsbetrieb, der einen Speise- oder Frühstückssaal mit einer Sitzplatzzahl von mindestens 50 % der Gastbettenzahl und der zusätzliche Gemeinschaftsräume von mindestens 2.00 m<sup>2</sup> pro Gästebett aufweist.

Die Baubehörde kann durch Gutachten abklären, ob Gewähr dafür besteht, dass die projektierte Baute dauernd als Hotel betrieben wird. Die Kosten für ein solches Gutachten gehen zulasten des Baugesuchstellers.

Zivilschutzräume gelten nicht als Gemeinschaftsräume.

## Art. 38

Anrechenbare Grundstücksfläche

Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt die vom Baugesuch erfasste Grundstücksfläche innerhalb der Bauzone. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund- und Groberschliessung.

Grundstücke, die in der gleichen Bauzone liegen, an die Bauparzelle unmittelbar angrenzen oder lediglich durch Strassen oder Bäche von ihr getrennt sind, können für die Berechnung der Ausnutzungsziffer miteinbezogen werden, sofern sie mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegt werden, die im Grundbuch anzumerken ist. Auf der Bauparzelle darf dadurch die in der betreffenden Bauzone geltende Ausnutzungsziffer höchstens um 15 % erhöht werden.

Solche Grundstücke bilden eine AZ-Einheit und spätere Änderungen daran oder Verfügungen darüber bedürfen der Zustimmung der Eigentümer aller an dieser AZ-Einheit beteiligten Grundstücke.

## 2. Grenz- und Gebäudeabstände

### Art. 39

Klein- und Nebenbauten

Freistehende Kleinbauten von max. 6.00 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. 3.00 m Höhe auf dem gleichen Grundstück müssen zum Hauptgebäude einen Gebäudeabstand von mindestens 2.50 m einhalten.

Für freistehende und angebaute eingeschossige Nebenbauten ohne Wohn- und Schlafräume und Bauten mit ausschliesslich gewerblicher Zweckbestimmung von höchstens 3.50 m Gebäudehöhe gilt ein Grenzabstand von 2.50 m. Für höhere eingeschossige Gewerbebauten muss der Grenzabstand um das Mass der Mehrhöhe vergrössert werden.

### Art. 40

Mehrlängen

Der in der betreffenden Zone vorgeschriebene Grenzabstand ist um  $\frac{1}{5}$  der Mehrlänge, höchstens aber um 5.00 m zu vergrössern, wenn die Seite eines Gebäudes in den Wohnzonen A und B länger als 15.00 m und in der Wohnzone C, Hotelzone und Kernzone II länger als 20.00 m ist.

Wird eine Fassade durch eine Nebenbaute verlängert, so ist die gesamte Fassadenlänge für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages massgebend. Gegenüber dem Nebenbau wird der Zuschlag jedoch zum Grenzabstand gemäss Art. 39 hinzugerechnet.

In der Kernzone II verursachen Nebenbauten gemäss Art. 39 bei der Berechnung des Grenzabstandes für die Gebäudeseiten entlang der Via Nova/Promenada und der gegenüberliegenden Rückseite keinen Mehrlängenzuschlag.

### 3. Gebäudehöhen und Dachformen

#### Art. 41

Gebäudehöhe Als Gebäudehöhe gilt der grösste, in den äusseren Gebäudeecken lotrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen Terrain und dem höchsten Punkt des Daches.

Die gesetzliche Gebäudehöhe ist bergseits einzuhalten; talseits darf sie bis zu 3.00 m überschritten werden.

Der Baukörper darf das Lichtraumprofil, das durch die Gebäudehöhe und eine symmetrisch angeordnete Neigung von 17°, in den Kernzonen 20°, (360° Teilung) gegeben ist, nicht durchstossen

#### Art. 42

Dachformen Die Dachgestaltung hat sich den ortsüblichen Formen und Materialien anzugleichen. Es gilt eine Dachneigung von 17 - 26°, in den Kernzonen 20 - 35° (360° Teilung).

Dachaufbauten sind bis höchstens  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge gestattet. Das Lichtraumprofil gemäss Art. 41 darf bis höchstens 1.00 m durchstossen werden. Lukarnen mit Giebeldächern und einer max. Breite von 1.50 m dürfen 1.30 m über das Lichtraumprofil hinausragen. Kombinationen von Dacheinschnitten mit Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Bei bestehenden Bauten wird für die Bemessung der Lukarnen das zulässige Lichtraumprofil über den bestehenden First gelegt.

Flach- und Pultdächer sind nur für Nebenbauten zulässig. Die Baubehörde kann beim Vorliegen wichtiger Gründe Ausnahmen gestatten, wenn es das öffentliche Interesse zulässt.

## IV. Ortsbild- und Landschaftsschutz

### Art. 43

Gesamtwirkung  
und Gestaltung

Alle baulichen Massnahmen sind in Bezug auf Form, Gliederung der Baumassen, Stellung der Giebel, Wirkung von Materialien, Farbe und Terraingestaltungen so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht und das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Reihenhäuser sind nicht zulässig. Mehr als zwei benachbarte Bauten dürfen in Bezug auf Form und Gestaltung nicht gleichartig sein.

Die Baubehörde kann Anordnungen über die Gestaltung der Umgebung erlassen.

### Art. 44

Reklameanlagen

Plakate auf öffentlichem Grund dürfen nur an den von der Baubehörde bezeichneten Plakatwänden angebracht werden. Reklameeinrichtungen auf privatem Grund sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Reklameeinrichtungen in den Kernzonen sind mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe zwecks Erhaltung des alten Dorfbildes nicht zulässig.

### Art. 45

Antennen

Pro Gebäude ist nur eine Antenne (Empfangs- und/oder Sendeanlage) in der für einen einwandfreien Betrieb erforderlichen Grösse gestattet. Für Gebäudegruppen kann die Baubehörde die Erstellung von Gemeinschaftsantennen verlangen.

## Art. 46

Solaranlagen

Sonnenkollektoren (Photovoltaik / Wärmetauscher etc.) müssen parallel zur Dachneigung, zur Fassade oder zur Balkonbrüstung montiert werden.

Auf Nebenbauten mit Flachdächern dürfen die Kollektoren bis zu einer maximalen Höhe (ab Dachfläche) von 1.20 m aufgestellt werden, jedoch darf die Gesamthöhe der Nebenbaute inklusiv Kollektorenaufbau 4.50 m nicht überschreiten.

In der Kernzone I gelten spezielle Vorschriften (Art. 18).

## V. Erschliessung

## Art. 47

Strassenverzeichnis

Der Gemeindevorstand erstellt ein Strassenverzeichnis, in dem alle Kantons-, Sammel-, Übrige Gemeinde- und Quartierstrassen namentlich aufgeführt sind.

## Art. 48

Erschliessungsprogramm

Der Gemeindevorstand veröffentlicht während 30 Tagen das Erschliessungsprogramm. Während dieser Frist können Betroffene Wünsche und Anregungen einbringen. Der Gemeindevorstand prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das definitive Erschliessungsprogramm. Dieses Verfahren gilt auch für Änderungen des Erschliessungsprogramms.

## Art. 49

Erschliessungs-  
beiträge

Die von einer Strasse erschlossenen Grundeigentümer haben an die Kosten von Strassenneu- und -ausbauten mit Trottoirs und des dafür notwendigen Landerwerbs sowie an Gesamtsanierungen dieser Werke Beiträge zu leisten, die im Beitragsverfahren festgesetzt werden.

Für die Aufteilung der Kosten zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern gelten folgende Ansätze:

## Grundeigentümer:

Kantonsstrasse	0 %
Sammelstrassen I	0 %
Sammelstrassen II	30 %
Quartierstrassen I	50 %
Quartierstrassen II	70 %
Öffentliche Fusswege	0 %

Der Unterhalt dieser Strassen und Fusswege wird nach ihrer Erstellung bzw. Ausbau von der Gemeinde zu ihren Lasten übernommen.

Die Gemeinde kann diese Strassen und Fusswege auf dem Enteignungsweg erwerben.

## Art. 50

Beitragsbe-  
messung

Die Beiträge (Art.48) werden in der Regel nach Massgabe der Grundstücksfläche verteilt. Wenn nicht das gesamte Beitragsgebiet in der gleichen Bauzone liegt, richten sich die Beiträge nach der zulässigen Ausnutzungsziffer.

Innerhalb des Beitragsgebietes werden in der Regel verschiedene Zonen ausgeschieden, wobei Grundstücke, die unmittelbar an die Strasse angrenzen, die höchsten Beiträge zu entrichten haben.

## VI. Verkehrsanlagen

### Art. 51

Verkehrssicherheit und Ausfahrten Anlagen, Ausfahrten und Ausgänge von Neubauten auf Strassen und Plätze dürfen nicht zu einer Behinderung und/oder Gefährdung des Verkehrs führen.

Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen mindestens 5.00 m von der Strassengrenze entfernt sein. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15 % aufweisen; zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung muss ein ebener Vorplatz von mindestens 4.00 m vorhanden sein.

Die Baubehörde kann die Beseitigung oder Anpassung bestehender verkehrshindernder Ausfahrten und Anlagen wie Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und Böschungen verfügen. Die Gemeinde hat dem Betroffenen die damit verbundenen Kosten zu ersetzen.

### Art. 52

Parkflächen Bei allen Neu- und Umbauten von Wohn- und Geschäftshäusern, Hotels und gewerblichen Betrieben sowie Neubauten im Hofstattrecht hat der Gesuchsteller auf eigenem Boden oder mittels Benützungsrecht auf fremden Boden genügend Parkflächen für Motorfahrzeuge zu errichten und für die Parkierung offen zu halten. Bei Erweiterung bestehender Bauten sind für die neuen parkplatzpflichtigen Nutzungen zusätzliche Parkplätze zu erstellen.

Es gelten folgende Ansätze für die Berechnung der Parkplatzanzahl:

- a) Wohnungen: 1 Parkplatz pro Wohnung bis 130 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche, darüber 2 Parkplätze und für je 4 Wohnungen 1 Besucherparkplatz .

- b) Hotels und Pensionen: 1 Parkplatz pro 3 Fremdenbetten
- c) Geschäfte: 1 Parkplatz pro 20.00 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, im Minimum je 2 Parkplätze pro Geschäft;
- d) Restaurationsbetriebe: 1 Parkplatz pro 8.00 m<sup>2</sup> Restaurationsfläche im Innern des Gebäudes bzw. 1 Parkplatz pro 12.00 m<sup>2</sup> Restaurationsfläche im Freien. Sind Restaurationsflächen im Innern des Gebäudes und im Freien vorhanden, wird für die Berechnung der notwendigen Parkplätze nur jene Fläche herangezogen, die die grössere Anzahl Plätze ergibt.

Bei Geschäftshäusern, gewerblichen Betrieben usw. bestimmt die Baubehörde die notwendige Parkplatzanzahl.

Wo die Einhaltung der Bestimmungen gemäss Abs. 1 - 3 in der Kernzone I für bestehende oder im Hofstattrecht zu erstellende Bauten aus technischen Gründen unmöglich ist, kann die Baubehörde die Anzahl Pflichtparkplätze angemessen herabsetzen.

## **VII. Öffentliche und private Anlagen**

### **Art. 53**

Benützung von  
Privateigentum

Die Gemeinde ist berechtigt, auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten nach Mitteilung an den Eigentümer Tafeln mit Namen, Verboten, Angaben über Wasser und elektrische Leitungen, Vermessungszeichen, Hausnummern, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Hydranten und dergleichen anzubringen. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt solcher Einrichtungen trägt die Gemeinde.

Berechtigten Wünschen des Eigentümers über Ort, Art und Weise der Anbringung solcher Einrichtungen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

Bei wesentlicher Beeinträchtigung des belasteten Grundstückes kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung verlangen.

#### Art. 54

Benützung von öffentl. Grund

Eine über den normalen Gemeingebrauch hinausgehende Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes ist nur mit Bewilligung der zuständigen Baubehörde zulässig. Das gilt auch für die Verwendung als Lagerplatz, Abstellfläche und dergleichen.

Es ist insbesondere untersagt, auf öffentlichem Grund ohne Bewilligung Materialien zu lagern, aufzubereiten oder auszustellen.

Bewilligungen der Baubehörde sind mit den notwendigen Auflagen zu verbinden. Es können angemessene Gebühren erhoben werden.

#### Art. 55

Benützung des Luftraumes

Vorbauten wie Erker, Balkone, Vortreppen und Dachvorsprünge dürfen nicht in den öffentlichen Luftraum hineinragen. Sofern die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert und die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird, können Ausnahmen bewilligt werden, wenn solche Vorbauten mindestens 5.00 m über Strassen- oder 3.50 m über Trottoirniveau angelegt werden und nicht mehr als 1.00 m Ausladung aufweisen.

#### Art. 56

Dachwasser und Schneeablage-  
rung

Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder Schnee auf diese zu werfen.

Dachwasser ist durch Dachrinnen und Fallrohre gemäss Generellem Entwässerungsplan abzuleiten.

Wo und solange dies nicht möglich ist, hat der Eigentümer durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass Dachwasser nicht zur Vereisung öffentlicher Strassen und Trottoirs führt.

Wo sich die Traufseite der Strasse zukehrt, ist durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strassen ausgeschlossen sind. Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benützt werden, trägt der Grundeigentümer allein die Verantwortung und hat den Schnee unverzüglich wegzuräumen.

Die sich beim Winterdienst ergebende Ablagerung von Schnee seitlich der Strassen ist von den angrenzenden Grundeigentümern entschädigungslos zu dulden. Die Reinigung der betroffenen Grundstücke erfolgt im Frühjahr durch die Gemeinde auf deren Kosten.

#### Art. 57

##### Schneeräumung

Die Gemeinde kann die Schneeräumung von Privatstrassen gegen eine vom Bauamt jährlich festgesetzte Pauschalgebühr übernehmen, wenn:

- a) sich die Strasse in einem technisch einwandfreien Zustand befindet,
- b) die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer es verlangt

#### Art. 58

##### Private Werkleitungen

Private Werkleitungen und deren Anschluss an öffentliche Anlagen sind bewilligungspflichtig. Sie sind vom Eigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit sind solche Leitungen Dritten gegen Entschädigung zur Mitbenützung zur Verfügung zu stellen. Im Streitfall entscheidet die Baubehörde über die Anschlusspflicht und die Entschädigung.

Muss eine private Werkleitung zwecks Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz durch ein benachbartes Grundstück geführt werden, kann dies durch die Gemeinde gegen Entschädigung verfügt werden, sofern sich die Nachbarn nicht einigen können.

Die Gemeinde hat das Recht, an private Wasserleitungen ohne Kostenbeteiligung Hydranten anzuschließen.

#### Art. 59

Öffentliche Werkleitungen

Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden.

#### Art. 60

Betreten von Grundstücken

Die Gemeindebehörden und ihre Beauftragten sind befugt, zur Projektierung öffentlicher Anlagen und zu Vermessungszwecken private Grundstücke zu betreten und vorbereitende Handlungen vorzunehmen. Dabei entstehender Schaden ist zu vergüten. Die Grundeigentümer sind rechtzeitig zu benachrichtigen.

#### Art. 61

Abstandsvorschriften für öffentl. Anlagen

Die Gemeinde darf Brunnen, Containerstandplätze und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen erstellen, ohne die im Baugesetz vorgeschriebenen Abstände einzuhalten. Dabei ist auf die Interessen privater Grundeigentümer angemessen Rücksicht zu nehmen.

## VIII. Bewilligungsverfahren

### Art. 62

Baubewilligung Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Unterhalt Sanierungsarbeiten und Abbruch sowie Zweckänderungen von Bauten und Grundstücken, sind dem Bauamt schriftlich anzuzeigen. Dieses entscheidet, ob ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben vorliegt.

Nichtbewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss KRVO werden dem Meldeverfahren unterstellt.

### Art. 63

Baugesuche Das Bauamt erlässt Vorschriften darüber, welche Beilagen mit den Baugesuchen einzureichen sind.

### Art. 64

Gebühren Der Gemeindevorstand erhebt Gebühren in Promillen von der Bausumme gemäss Gesuch:

Baubewilligungen	1.50 ‰ bis 3.00 ‰
Baukontrollen und -abnahmen	2.00 ‰ bis 4.00 ‰

Gesuche nach Meldeverfahren	Fr. 50.- bis Fr. 200.-
-----------------------------	------------------------

Vorentscheide nach Zeitaufwand, mindestens	Fr. 200.-
--	-----------

Einsprachentscheide nach Zeitaufwand, mindestens	Fr. 300.-
--	-----------

Ausserordentliche Aufwendungen der Gemeinde, z.B. für die Einholung von Gutachten, Bauberatung und Ähnliches, werden dem Gesuchsteller überbunden. Über solche Aufwendungen ist dieser vorgängig zu orientieren.

Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen. Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen können den Einsprechenden überbunden werden.

Für gesteigerten Gemeingebrauch wird eine Gebühr von Fr. 50.- bis Fr. 120.- pro m<sup>2</sup> beanspruchter Fläche und pro Jahr erhoben.

Der Gemeindevorstand erlässt eine Gebührenverordnung.

#### Art. 65

Rechtsmittel Gegen Verfügungen der zuständigen Baubehörde kann innert 30 Tagen seit Mitteilung, Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhoben werden.

## IX. Schlussbestimmungen

#### Art. 66

Anwendbares Recht Für alle Sachverhalte, die in diesem Gesetz nicht geregelt sind, gilt kantonales Recht.

#### Art. 67

Inkrafttreten Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Urnengemeinde und Genehmigung der Regierung in Kraft und gilt für alle beim Inkrafttreten noch nicht bewilligten Gesuche.  
Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechende frühere Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 27. März 1977 mit allen bis heute erfolgten Änderungen, als aufgehoben.

# Inhaltsverzeichnis

## I. Allgemeines

- Art. 1 Geltungsbereich
- Art. 2 Zweck
- Art. 3 Baubehörde
- Art. 4 Sachliche Zuständigkeit
- Art. 5 Hofstattrecht

## II. Grundordnung

### A . Allgemeines

- Art. 6 Bestandteile der Grundordnung
- Art. 7 Zoneneinteilung

### B. Zonenplan

- Art. 8 Zonenplan

### C. Genereller Gestaltungsplan

- Art. 9 Inhalt
- Art. 10 Schützenswerte Bauten
- Art. 11 Erhaltenswerte Bauten

### D. Genereller Erschliessungsplan

- Art. 12 Genereller Erschliessungsplan
- Art. 13 Strassen und Fusswege
- Art. 14 Verkehr und Tourismus
- Art. 15 Versorgung

### E. Genereller Entwässerungsplan

- Art. 16 Genereller Entwässerungsplan

## **F. Bauzonen**

### 1. Kernzonen

- Art. 17 Allgemeines
- Art. 18 Kernzone I
- Art. 19 Kernzone II

### 2. Übrige Bauzonen

- Art. 20 Wohnzone A
- Art. 21 Wohnzone B
- Art. 22 Wohnzone C
- Art. 23 Hotelzone
- Art. 24 Gewerbezone
- Art. 25 Touristische Gewerbezone

### 3. Zonenschema

- Art. 26 Zonenschema
- Art. 27 Störungsgrade / Immissionen
- Art. 28 Arbeitszeiten / Schutzmassnahmen

## **G. Überlagerte Zonen**

- Art. 29 Wintersportzone
- Art. 30 Campingzone
- Art. 31 Materialabbauzone
- Art. 32 Materialablagerungszone
- Art. 33 Bauverbotszone
- Art. 34 Ruhezone
- Art. 35 Wintersperrzone

## **III. Kommunale Bauvorschriften**

### 1. Nutzungsbeschränkungen

- Art. 36 Ausnützungsziffer
- Art. 37 Anrechenbare Geschossfläche / Ausnahmen
- Art. 38 Anrechenbare Grundstücksfläche

## 2. Grenz- und Gebäudeabstände

Art. 39 Kleinbauten / Nebenbauten

Art. 40 Mehrlängen

## 3. Gebäudehöhen und Dachformen

Art. 41 Gebäudehöhe

Art. 42 Dachformen und Aufbauten

## **IV. Ortsbild- und Landschaftsschutz**

Art. 43 Gesamtwirkung und Gestaltung

Art. 44 Reklameanlagen

Art. 45 Antennen

Art. 46 Solaranlagen

## **V. Erschliessung**

Art. 47 Strassenverzeichnis

Art. 48 Erschliessungsprogramm

Art. 49 Erschliessungsbeiträge

Art. 50 Beitragsbemessung

## **VI. Verkehrsanlagen**

Art. 51 Verkehrssicherheit und Ausfahrten

Art. 52 Parkflächen

## **VII. Öffentliche und private Anlagen**

- Art. 53 Benützung von Privateigentum
- Art. 54 Benützung von öffentlichem Grund
- Art. 55 Benützung des Luftraumes
- Art. 56 Dachwasser und Schneeablagerung
- Art. 57 Schneeräumung
- Art. 58 Private Werkleitungen
- Art. 59 Öffentliche Werkleitungen
- Art. 60 Betreten von Grundstücken
- Art. 61 Abstandsvorschriften für öffentliche Anlagen

## **VIII. Bewilligungsverfahren**

- Art. 62 Baubewilligung
- Art. 63 Baugesuche
- Art. 64 Gebühren
- Art. 65 Rechtsmittel

## **IX. Schlussbestimmungen**

- Art. 66 Anwendbares Recht
- Art. 67 Inkrafttreten

Beschluss Urnenabstimmung vom 13. Juni 2010  
Beschluss Regierung vom 18. Januar 2011



Kanton  
Graubünden



Gemeinde  
Flims

# Baugesetz Gemeinde Flims

Teilrevision Gewässerraumzone

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2017

Der Gemeindepräsident

Adrian Steiger

Der Gemeindeschreiber:in-Stv.

~~Martin Kurati~~ Monika Glück

Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 484 vom 19.6.2018

Der Regierungspräsident

Dr. Mario Cavigelli

Der Kanzleidirektor

Daniel Spadin



21. Mai 2017

- 1 Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts.
- 2 Neue Bauten und Anlagen dürfen nur nach Massgabe des Bundesrechts errichtet werden. Der Gewässerraum ist nach Massgabe des Bundesrechts zu bewirtschaften.
- 3 Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich nach Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.
- 4 Bauten und Anlagen haben einen Abstand von mindestens 5 Metern beidseits des Gewässers einzuhalten, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden kann.
- 5 Vor der Erteilung von Baubewilligungen in Gewässerraumzonen ist bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist eine Zustimmung dieser Fachbehörde erforderlich.