



Kanton Graubünden
Gemeinde Arosa

Änderungen

Baugesetz

Teilrevision Hotel Vetter

Von der Urnenabstimmung beschlossen am:

29. November 2020

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Lorenzo Schmid

Jan Diener

Von der Regierung genehmigt am

mit Beschluss Nr.

Der Regierungspräsident

Der Kanzleidirektor

Dr. Mario Cavigelli

Daniel Spadin

Inhalt

Hotelzone Vetter	Art. 41b
Zonenschema	Art. 44
Baubereiche	Art. 66a
Höhenanweisung	Art. 66b
Platzbereich	Art. 66c

Die Artikelnummern beziehen sich auf das Baugesetz der Gemeinde Arosa vom 24. November 2002

- 1 Die Hotelzone Vetter ist bestimmt für traditionelle Hotels sowie für hotelmässig geführte Resorts oder vergleichbare Betriebe, welche die Anforderungen an strukturierte Beherbergungsbetriebe gemäss Art. 4 Zweitwohnungsverordnung (ZWV) erfüllen. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b Zweitwohnungs-gesetz (ZWG) und Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 1-3 ZWG sind zulässig.
- 2 Das Hotel oder der hotelähnlich bewirtschaftete Gebäudeanteil muss mindestens 80% der insgesamt realisierten Hauptnutzfläche betragen. Daneben sind hotelfremde Bauten und Anlagen zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benutzungen den Beherbergungsbetrieb stören.
- 3 In der Hotelzone Vetter werden neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung zu mindestens 80% ausgeschöpft wird. Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde. Werden Ausnahmen zugelassen, sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist.
- 4 Die Bestimmungen zur Hotelzone gemäss Art. 41a Baugesetz sind für die Hotelzone Vetter nicht anwendbar.

Zone			Überbauungs-ziffer (ÜZ)	traufseitige Fassadenhöhe (Fh)	Gesamthöhe (h)	Gebäuelänge ¹⁾	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe (ES) ²⁾
Art.	Name	Abk.						
Art. 41b	Hotelzone Vetter	HV	gemäss Generellem Gestaltungsplan Vetter			Baubereich	III	

Fussnoten:

- 1) Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften.
- 2) Gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufung siehe Zonenplan.

Baubereiche

Art. 66a

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan oder der Arealplan kann Baubereiche festlegen.
- 2 Im Baubereich Bestand gilt das Hofstattrecht. Geringfügige Abweichungen gemäss Generellem Gestaltungsplan oder gemäss Baugesetz sind zulässig.
- 3 Im Baubereich Neubau ist die Erstellung von neuen Gebäuden mit oder ohne anrechenbarer Geschossfläche zulässig.
- 4 Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht die Bauberatung bei. In Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft werden die projektbezogenen Rahmenbedingungen definiert. Insbesondere sind Fassadengestaltung, Materialisierung, Gestaltung des Aussenraums und Farbgebung festzulegen.
- 5 Die positive Beurteilung durch die Bauberatung bildet eine Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung.

Höhenanweisung

Art. 66b

- 1 Wo der Generelle Gestaltungsplan oder der Arealplan maximale Höhenmasse definiert (als Gesamthöhe oder Kote in m ü. M.), dürfen diese nicht überschritten werden. Ausnahmen können für technisch bedingte Dachaufbauten gewährt werden, welche auf ein Minimum zu beschränkt sind.

Platzbereich

Art. 66c

- 1 Als Platzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Sichtachsen, Freiräume und Platzsituationen, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
- 2 In den im Generellen Gestaltungsplan ausgeschiedenen Platzbereichen ist die bestehende Platzsituation aufzuwerten oder zu erhalten. Bauvorhaben an umliegenden Bauten dürfen die Platzsituation nicht beeinträchtigen. Bauvorhaben im Umfeld von Platzsituationen sind in der Regel durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten.