



Gemeinde Arosa

Botschaft des Gemeindevorstandes an das Gemeindeparlament

betreffend

Teilrevision der Ortsplanung Hotel Vetter

Antrag des Gemeindevorstandes an die Mitglieder des Gemeindeparlaments

Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, der Teilrevision der Ortsplanung Hotel Vetter, bestehend aus einer Änderung des Baugesetzes, dem Zonenplan 1:500 sowie dem Generellen Gestaltungsplan 1:500 Hotel Vetter zuzustimmen und die Vorlage zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde zu verabschieden.

NAMENS DES GEMEINDEVORSTANDES:

Der Gemeindepräsident:



Lorenzo Schmid

Der Gemeindeschreiber:



Jan Diener

Erläuternder Bericht

1. Ausgangslage

Das Hotel Vetter steht auf dem Grundstück Nr. 481 in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof RhB und zur Talstation der Weisshornbahn.

Die Eigentümer des Hotels Vetter möchten ihr Hotel durch einen zusätzlichen Bau ergänzen. Dieser soll grösstenteils auf dem südlich angrenzenden Parkplatz des Hotels (ebenfalls Grundstück Nr. 481), dem angrenzenden Grundstück Nr. 815, teilweise aber auch auf dem Grundstück Nr. 252 erstellt werden.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Erweiterungsbau zu schaffen, war bereits 2016 eine Änderung des Baugesetzes, eine Zonenplanänderung, die Schaffung eines Generellen Gestaltungsplans sowie die Rodung einer bestehenden Waldfläche im Umfang von 31m² vorgesehen. Diese Vorlage wurde am 27. November 2016 von der Urnenabstimmung angenommen. Die Regierung wies die Planung jedoch mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 65 vom 6. Februar 2018 aufgrund einer gutgeheissenen Planungsbeschwerde an die Gemeinde zurück. Die Regierung verlangte in ihrem Beschluss für eine Genehmigung angesichts der grossen Kubatur des geplanten Bauvorhabens und der Empfindlichkeit der Umgebung eine vertiefte und fachlich ausgearbeitete Projektstudie sowie fundierte Grundlagen.

Diese von der Regierung verlangten Nachweise sollen nun mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung (Änderung des Baugesetzes, des Zonenplans sowie des Generellen Gestaltungsplans), welche auf dem Vertiefkonzept Obersee (VKO), dem räumlichen Konzept Obersee sowie der Konzeptstudie Bahnhofsquartier beruht, erbracht werden.

2. Heutige und geplante Situation

Das Grundstück Nr. 481 (Hotel Vetter und anschliessender Parkplatz / Garage) sowie das Grundstück Nr. 815 befinden sich heute in der Dorfzone (D), derjenige Teil des Grundstücks Nr. 252, der ebenfalls für den Erweiterungsbau benötigt wird, befindet sich teilweise in der Zone übriges Gemeindegebiet (im

nachfolgenden Plan (a)) und teilweise in der Forstwirtschaftszone (im nachfolgenden Plan (b)).

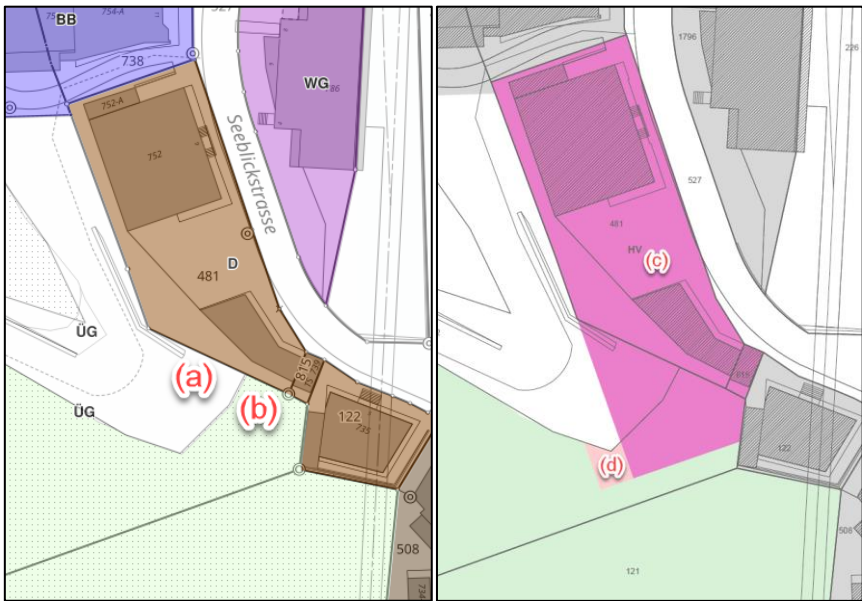


Abbildung 1: Bestehende Zonierung (links) und geplante Zonierung (rechts, Änderungen in Farbe)

Neu sollen die Grundstücke Nr. 481 und Nr. 815, sowie derjenige Teil des Grundstücks Nr. 252, der für den Erweiterungsbau benötigt wird, der Hotelzone Vetter (HV) zugewiesen werden (c). Ein kleiner Teil der Parzelle 252 soll dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen werden (d).

Für die Erstellung des Erweiterungsbaus ist zudem eine Rodung von 259m² notwendig.

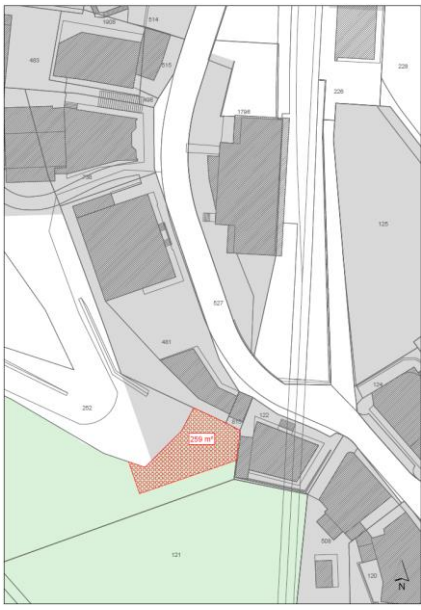


Abbildung 2: Rodungsfläche

3. Inhalt der Teilrevision Hotel Vetter

3.1 Räumliches Konzept Obersee

Als Ergänzung zum kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) wurde das Vertiefungskonzept Obersee (VKO) erarbeitet. Es zeigt die übergeordnete ortsbauliche Betrachtung des Gebiets Obersee.

Zusätzlich wurde als Grundlage für die vorliegende projektbezogene Planung Vetter ein räumliches Konzept Obersee entworfen. Das räumliche Konzept Obersee zeigt die anzustrebende Entwicklungsstossrichtung räumlich auf. Die langfristigen räumlichen Entwicklungsabsichten sind im Plan dargestellt und werden nachfolgend detailliert erläutert. Dabei werden zu den einzelnen Absichten Ziele und Strategien definiert. Das räumliche Konzept Obersee dient als Grundlage für die projektbezogene Teilrevision Hotel Vetter. Die Umsetzung des räumlichen Konzeptes in die Ortsplanung soll stufengerecht und projektbezogen in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Grundeigentümern erfolgen.

Das räumliche Konzept Obersee wird in einem Übersichtsplan dargestellt und beinhaltet Aussagen zu Siedlung und Verkehr.



Abbildung 3: Plan Räumliches Konzept Obersee

3.2 Konzeptstudie Bahnhofsquartier

Als Grundlage für die vorliegende projektbezogene Nutzungsplanung erarbeitete das Büro Fanzun AG eine Konzeptstudie für das Bahnhofsquartier. Die Erarbeitung der Studie erfolgte in einem Dialog zwischen Gemeinde, Bauherr, Planer und Begleitgruppe. Mit der Konzeptstudie soll die von der Regierung im Beschwerdeentscheid Nr. 66 vom 6. Februar 2018 verlangten Nachweise erbracht werden.

Beurteilungskriterien aus dem Regierungsentscheid Nr. 18.66 zur Beschwerdeangelegenheit:

- Städtebauliche Eingliederung in das Dorfgefüge, unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und architektonischer Aspekte.
- Verkehrstechnische Veränderung durch den Neubau und deren Lösungen.
- Nachweis der wirtschaftlichen Notwendigkeit der Erweiterung sowie die Ermittlung der ökonomisch sinnvollen Betriebsgrösse.
- Architektonische Qualität und aus Betreibersicht optimale Nutzung und Betriebsabläufe.

Beteiligte:

- Bauberatung Gemeinde Arosa, Pablo Horvath Architekturbüro, 7000 Chur
- Historische Betrachtungsweise, Christoph Kübler, querverweise, 7413 Fürstenaubruck
- Verkehr, Niccolo Hartmann, Hartmann & Monsch AG, 7076 Parpan
- Städtebau, Orlando Menghini, Stauffer & Studach AG, 7000 Chur
- Raumplanung, Esther Casanova, Esther Casanova Raumplanung GmbH, 7000 Chur

3.3 Baugesetz

Bei der vorliegenden Teilrevision Hotel Vetter handelt es sich um eine projektbezogene Nutzungsplanung. Eine Integration dieser Teilrevision Hotel Vetter in das Verfahren der Gesamtrevision soll deshalb nicht angestrebt werden. Einer inhaltlichen Übereinstimmung wird jedoch grosses Gewicht

beigemessen. Deshalb werden in der vorliegenden Teilrevision nur jene Artikel zur Beschlussfassung und Genehmigung vorgelegt, welche direkt mit der Vorlage Vetter zusammenhängen. Systematisch sind die Baugesetzesartikel auf das Baugesetz vom 24. November 2002 abgestimmt. Die Integration in die nachgelagerte Totalrevision wird durch das mit der Totalrevision betraute Planungsbüro sichergestellt.

Die folgenden Artikel werden mit der vorliegenden Teilrevision beschlossen:

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.

- In Art. 41b Hotelzone Vetter sollen geregelt werden, dass in Übereinstimmung mit dem Zweitwohnungsgesetz (ZWG) nebst dem eigentlichen Hotelbetrieb in dem Masse, wie es im ZWG vorgesehen ist, touristisch bewirtschaftete Wohnungen und Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen zulässig sind. Dabei soll die Einschränkung gelten, dass das Hotel oder der hotelähnlich bewirtschaftete Teil mindestens 80% der Hauptnutzfläche betragen muss.
- Im Zonenschema Art. 44 soll die Hotelzone Vetter ergänzt werden. Das Mass der Nutzung (Überbauungsziffer, traufseitige Fassadenhöhe, Gesamthöhe, Gebäudelänge) soll über den GGP geregelt werden. Der Grenzabstand soll 2.5m betragen oder wo vorhanden, sich nach dem Baubereich richten. Die zulässige Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) wird mit einer ES III festgelegt. Somit bleibt die Lärmempfindlichkeitsstufe gleich wie in der heutigen Dorfzone.
- In Art. 66a soll geregelt werden, dass im Baubereich Bestand das Hofstattrecht gilt. Im Baubereich Neubau soll die Erstellung von neuen Gebäuden mit oder ohne anrechenbarer Geschossfläche zulässig sein. Zudem ist bei Bauvorhaben durch die Gemeinde zwingend die

Bauberatung beizuziehen. Insbesondere sind dabei die Fassadengestaltung, Materialisierung, Gestaltung des Aussenraums und die Farbgebung festzulegen. Die positive Beurteilung durch die Bauberatung bildet eine Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung.

- In Art. 66b soll geregelt werden, dass die im Generellen Gestaltungsplan definierten maximalen Höhenmasse nicht überschritten werden dürfen. Ausnahmen können nur für technisch bedingte Dachaufbauten gewährt werden, welche auf ein Minimum zu beschränken sind.
- In Art. 66c soll geregelt werden, dass der im Generellen Gestaltungsplan definierte Platzbereich aufwerten oder zu erhalten ist.

3.4 Zonenplan

Der Zonenplan umfasst die Umzonung der Parzellen 481 und 815 von der Dorfzone in die Hotelzone. Ausserdem wird ein Teil der Parzelle 252 im Ausmass von 385.20 m² vom übrigen Gemeindegebiet und Wald in die Hotelzone umgezont. Am Standort Hotel Vetter umfasst die neu geschaffene Hotelzone 1'697.40 m². Gesamthaft entstehen somit total 385.20 m² neue Bauzone. Der Bedarf für diese Neueinzonung wird damit begründet, dass ein bestehendes Hotel an bester Lage erweitert werden kann. Direkt an der Talabfahrt, neben der Talstation Tschuggen Ost und Weisshorn gelegen, in nächster Nähe zu Bahnhof, Restaurants und Läden ist der Standort für eine Intensivierung der Hotelnutzung sehr interessant und für die zukünftige Entwicklung von Arosa von grosser Bedeutung. Nebst der Neueinzonung wird das ganze bestehende Hotel von der Dorfzone in eine Hotelzone umgezont. Die Nutzungsmöglichkeit in der Hotelzone ist eingeschränkt und auf Hotel- und Gastrobetriebe fokussiert. Es ist also nicht möglich, uneingeschränkt Zweitwohnungen zu erstellen. Diese Planungsmassnahme ist unbefristet, das heisst, es ist ein klares Bekenntnis des Grundeigentümers und der Gemeinde zum Hotelstandort.

Die Gemeinde Arosa ist im kantonalen Richtplan als Gemeinde mit überdimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) festgelegt. Im kantonalen Richtplan regelt der Kanton, dass Gemeinden mit über- oder richtig dimensionierter WMZ Einzonungen innerhalb der Gemeinde direkt kompensieren müssen. Dazu wird eine Teilfläche der Parzelle 252, auf welcher

auch die Einzonung in die Hotelzone vorgenommen wird, von der Wohnzone in der Landwirtschaftszone umgezont. Die Rückzonungsfläche befindet sich in Luftlinie 850m vom Hotel Vetter entfernt im Gebiet Prätschli und ist nicht bebaut. Sie misst 750m². Damit ist die Einzonungsfläche von 385 m² ausreichend bzw. sogar überkompensiert.

Gemäss Art. 19c KRG sind Grundstücke, die nach dem 25. Oktober 2018 neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert einer Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen. Die Neueinzonungsfläche von 385.20 m², die bisher dem Wald und dem übrigen Gemeindegebiet angehörte und neu der Hotelzone zugewiesen wird, ist davon betroffen. Da die Gemeinde Arosa zurzeit keine kommunale Regelung hat die Baulandmobilisierung betreffend, gilt die kantonale Lösung gemäss Art. 19c KRG. Die bereits heute bestehende Bauzone, welche der Hotelzone zugewiesen wird, ist von der Bauverpflichtung nicht betroffen, verbleibt aber in der Hotelzone, auch falls das Projekt nicht realisiert wird. Auch dies zeigt das klare Bekenntnis des Bauherrn und der Gemeinde zum Hotelstandort.

Neu regelt das KRG mit Artikel 19i ff den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile. Nach Art. 19i KRG sind Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme nach Art. 19j KRG einen Mehrwert erlangen, verpflichtet, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Nach Art. 19j Abs. 1 KRG sind Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone abgabepflichtig. Mit der vorliegenden Planung werden 385.20 m² vom übrigen Gemeindegebiet und Wald (Nichtbauzonen) in die Hotelzone (Bauzone) umgezont. Es handelt sich somit um einen planungsbedingten Vorteil mit Mehrwertabgabepflicht. Die Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt nach Art. 19l KRG 30% des Mehrwerts. Die Abgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig.

Das Vorhaben ist mit einem Rodungsgesuch im Umfang von 259 m² verbunden. Bei der betroffenen Waldgesellschaft handelt es sich um Alpenlattich-Fichtenwald mit Wollreitgras. Für diese permanente Rodung wird eine Ersatzmassnahme zugunsten Natur- und Landschaftsschutz vorgesehen. Es handelt sich um Pflegemassnahmen zugunsten des Auerwildes im Sonderwaldreservat auf dem Gebiet der Ochsenalp.

3.5 Genereller Gestaltungsplan

Gemäss kantonalem Richtplan müssen Gemeinden für nutzungsplanerische Festlegungen eine angemessene Frist für die bestimmungsgemässe Überbauung festlegen. Um die Entwicklung im Bahnhofsquartier zu fördern, knüpft die Gemeinde den GGP gestützt auf Art. 19h KRG an die Bedingung, dass mit den Bauarbeiten innert einer Frist von 5 Jahren seit Rechtskraft der Planung begonnen und der Bau innert einer von der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren bestimmten angemessenen Frist vollendet werden muss. Zudem ist der GGP auf das Richtprojekt ausgerichtet. Die Umsetzung einer qualitativ überzeugenden Lösung funktioniert nur mit der Umsetzung des vorliegenden Projektes. Werden die Fristen nicht eingehalten, fällt der GGP von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin.

Diese Befristung des GGP erfolgt deshalb, weil der GGP sehr projektbezogen ausgestaltet ist. Wird das Projekt nicht innert der gesetzten, relativ kurzen Frist realisiert, ist davon auszugehen, dass das Konzept nicht stimmig war und ein neues Konzept ausgearbeitet wird, welches dannzumal in einen GGP überführt werden muss.

Im Generellen Gestaltungsplan sollen Baubereiche Bestand und Neubau, die maximalen Höhenkoten sowie der Platzbereich definiert werden. Die Bestimmungen richten sich nach dem Baugesetz. Die Höhenkote des Neubaus ermöglicht den Bau eines 30m hohen Baukörpers. Die Höhekoten dürfen, mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten, nicht überschritten werden.

4 Verfahren bis zur Parlamentssitzung

4.1 Einleitung des Verfahrens

Nach der Zurückweisung der Vorlage durch die Regierung wurde das Projekt im März 2019 neu aufgelegt. Im März 2019 fand die Startsitzen der Begleitgruppe statt und es wurden die Arbeitsschritte für die projektbezogene Nutzungsplanung festgelegt. Im Mai 2019 fand eine erste Arbeitsgruppensitzung mit der Gemeinde, den Projektentwicklern und der Begleitgruppe statt. Zudem wurde das Verfahren und die Inhalte der Revision mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden abgesprochen. Weitere

Arbeitsgruppensitzungen mit den Projektentwicklern, dem Verkehrsplaner und der Raumplanerin fanden im August und Oktober 2019 statt.

4.2 Vorprüfung

Die Vorlage wurde 20. Dezember 2019 beim ARE zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht lag am 24. März 2020 vor. Die Rückmeldung des ARE betraf die Koordination zwischen der Totalrevision und der Teilrevision Vetter, die Abstimmung der Bestimmungen gegenüber dem Zweitwohnungsgesetz, die Sicherstellung der Mindestausnützung gemäss KRG, die Bauberatung sowie die Rodung. Mit der Überarbeitung der Themen im Sinne des Vorprüfungsberichtes konnten alle Punkte bereinigt werden.

4.3 Öffentlichen Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 22. Mai 2020 bis 22. Juni 2020 statt. Während dieser Zeit war das Volumen des geplanten Neubaukörpers profiliert. Diese Profilierung erfolgte auf freiwilliger Basis und wäre im Verfahren der Ortsplanung nicht vorgeschrieben. Innert der Auflagefrist trafen bei der Gemeinde 16 Stellungnahmen ein, wovon 12 Stellungnahmen identisch waren.

An seiner Sitzung vom 14. September 2020 beantwortete der Gemeindevorstand die eingereichten Stellungnahmen und verabschiedete die Teilrevision Vetter zuhanden der Vorberatung durch das Gemeindeparlament. Die Planungsunterlagen wurden aufgrund der Eingaben aus der Mitwirkung wie folgt angepasst:

- Neues Kapitel Bedarfsanalyse im PMB, unterteilt in "Warme Betten" und "Verdichtung"
- Anpassung Platzbereich im GGP zugunsten Erschliessung Parzelle 124
- Anpassung Baubereich (um 0.5 Meter) gegenüber Westen (Parzelle 252 / Skipiste)
- Anpassung Zonenschema: Als Grenzabstand gelten ausschliesslich die Baubereiche

Den direkten Anstössern, welche sich in der Mitwirkung geäußert haben, wurde das Gespräch angeboten. Dieses Angebot wurde nicht in Anspruch genommen.

4.4 Weiteres Vorgehen

Das Gemeindeparlament behandelt die Vorlage am 8. Oktober 2020 und verabschiedet sie zuhanden der Urnenabstimmung vom 29. November 2020. Anschliessend findet die 30-tägige Beschwerdeauflage statt. Die Teilrevision Hotel Vetter wird sodann zusammen mit dem Rodungsgesuch bei der Regierung des Kantons Graubünden zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung der Regierung mit Entscheid über allfällige Beschwerden und die Erteilung der Rodungsbewilligung wird im Frühling 2021 erwartet.

Beilagen Teilrevision Nutzungsplanung:

Anhang 1 Änderungen Baugesetz Arosa

Anhang 2 Zonenplan

Anhang 3 Genereller Gestaltungsplan (GGP)

Beilagen informativ:

Anhang 4 Räumliches Konzept Obersee

Anhang 5 Rodungsplan

Anhang 6 Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB)

Anhang 7 Konzeptstudie Bahnhofsquartier



Kanton Graubünden
Gemeinde Arosa

Änderungen

Baugesetz Teilrevision Hotel Vetter

Öffentliche Auflage vom 22. Mai 2020

bis 22. Juni 2020

Von der Urnenabstimmung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Lorenzo Schmid

Jan Diener

Von der Regierung genehmigt am

mit Beschluss Nr.

Der Regierungspräsident

Der Kanzleidirektor

Dr. Christian Rathgeb

Daniel Spadin

Anhang 1 Änderungen Baugesetz Arosa

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

Anhang 1 Änderungen Baugesetz Arosa

Hotelzone Vetter

Art. 41b

- 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 (ZVV) erfüllen. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b Zweitwohnungsgesetz (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.

Zonenschema

Art. 44

Zone			Überbauungsziffer (ÜZ)	traufseitige Fassadenhöhe (Fh)	Gesamthöhe (h)	Gebäudelänge 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.

Anhang 1 Änderungen Baugesetz Arosa

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 beschränken 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.



Anhang 2 Zonenplan

Zonenplan

1:500

Hotel Vetter

Festlegungen Zonenplan

Bauzone

 Hotelzone Vetter (HV)

ES III Art. 41b BauG

Landwirtschaftszone

 Landwirtschaftszone (LW)

ES III Art. 32 KRG

Weitere Zone

 Zone übriges Gemeindegebiet (UG)

ES III Art. 41 KRG

Weiterer Planinhalt

 Baulinie (Waldabstand / reduziert)

Art. 55/78 KRG

 Baulinie (Waldabstand / reduziert) aufheben

Art. 55/78 KRG

 Statische Waldgrenze

Art. 10, 13 WaG

 Statische Waldgrenze aufheben

Art. 10, 13 WaG

Informative Inhalte

Orientierend

 Wald

WaG/KWaG

Hinweisend

 Bauzone

WaG Bundesgesetz über den Wald
KRG Kantonales Raumplanungsgesetz
KWaG Kantonales Waldgesetz
BauG Baugesetz der Gemeinde

Von der Urnenabstimmung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Lorenzo Schmid

Jan Diener

Von der Regierung genehmigt am

RB Nr.:

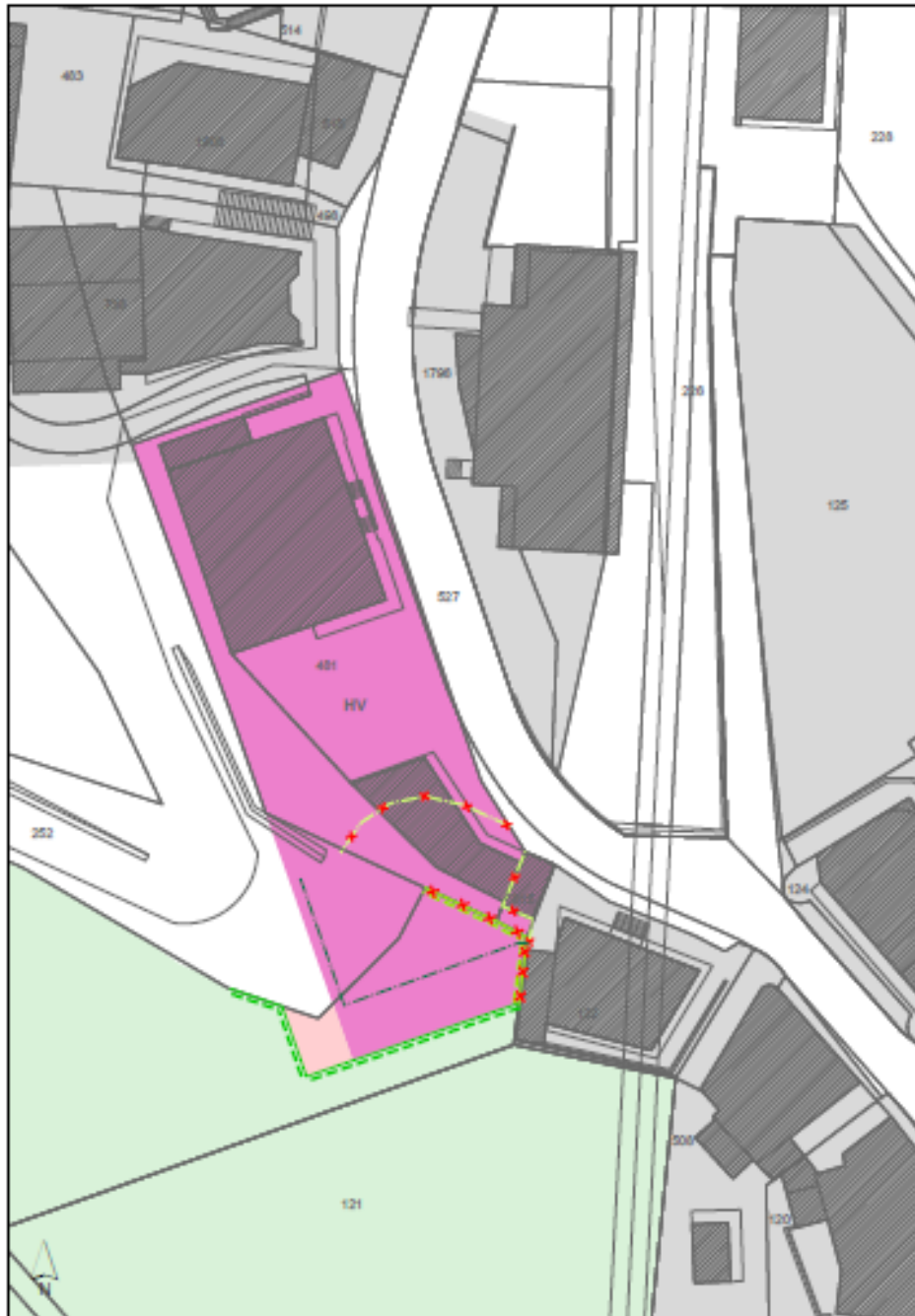
Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

Dr. Christian Rathgeb

Daniel Spadin

Anhang 2 Zonenplan



Anhang 3 Genereller Gestaltungsplan (GGP)

Kanton Graubünden
Gemeinde Arosa



Genereller Gestaltungsplan

1:500

Hotel Vetter

Befristete nutzungsplanerische Festlegungen nach Art. 19h KRG von 5 Jahren

Festlegungen Genereller Gestaltungsplan



Baubereich Bestand

Art. 66a BauG



Baubereich Neubau

Art. 66a BauG



Max. Höhenkote m ü.M.

Art. 66b BauG



Platzbereich

Art. 66c BauG

Informative Inhalte

Orientierend



Wald

WaG/KWaG

Hinweisend



Bauzone

WaG Bundesgesetz über den Wald
KWaG Kantonales Waldgesetz
KRG Kantonales Raumplanungsgesetz
BauG Baugesetz der Gemeinde

Von der Urnenabstimmung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Lorenzo Schmid

Jan Diener

Von der Regierung genehmigt am

RB Nr.:

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

Dr. Christian Rathgeb

Daniel Spadin

Esther Casanova Raumplanung
Alexanderstrasse 38
7000 Chur
Tel. 081 353 72 62
esther.casanova@casanova-plan.ch
www.casanova-plan.ch

Format 29.7/63
Datum 07. September 2020
Plan-Nr. 3921.02 GP_HotelVetter_1-500

© 2013 Kantonale Verwaltung Graubünden

Anhang 3 Genereller Gestaltungsplan (GGP)

