



Art und Mass der Nutzung in Bauzonen, insbesondere Ausnutzungsziffer

11

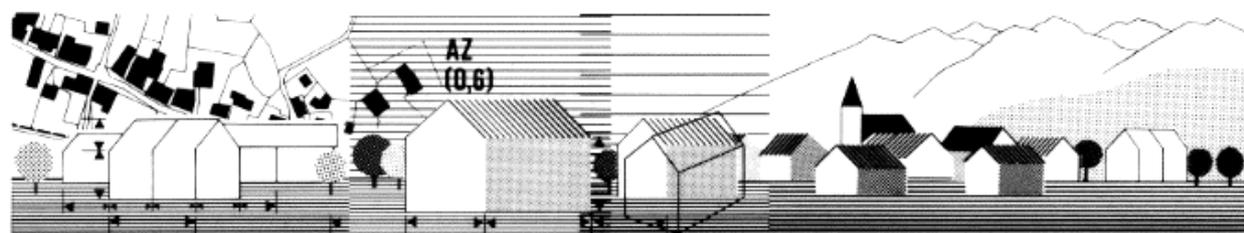
1. Einleitung

Nutzungspläne haben gemäss Art. 14 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) die zulässige Nutzung des Bodens zu ordnen. Für Siedlungszwecke sind Bauzonen auszuscheiden. Gemäss Art. 24 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) bestimmen die Gemeinden für die Bauzonen Art und Mass der Bodennutzung, die Bauweise und die Immissionsbeschränkungen.

Die Art der Nutzung wird in den Zonenbestimmungen festgelegt, als Zone mit einer Nutzung oder mit mehreren Nutzungen (Mischzone). In einer Mischzone (z.B. Kernzone, Wohn- und Gewerbezone u.a.) können die Nutzungsanteile in Prozenten der zulässigen Nutzung pro Gebäude festgelegt werden, wenn die Gefahr besteht, dass die wünschbare und wirtschaftlich weniger attraktive Nutzungsart durch andere verdrängt wird. Sofern bei bestehenden Bauten allfällige Nutzungs- oder Zweckänderungen ermöglicht werden sollen, sind diese in den einzelnen Zonenvorschriften gebäude- oder gruppenweise abschliessend festzulegen.

Neben der räumlichen Ausdehnung haben die Nutzungspläne das höchstzulässige Mass der Nutzung festzulegen (vgl. Erläuterungen zum RPG, EJPD/BRP 1981, N3 zu Art. 14). Dies ist wie folgt möglich:

- a) allgemeine Gebäudevorschriften in Verbindung mit Nutzungsziffern (Ausnutzungsziffer, Baumasseziffer, Ueberbauungsziffer, Freihalteziffer u.a.)
- b) detaillierte Gebäudevorschriften (abschliessende Regelung sämtlicher Gebäudeabmessungen und -abstände)
- c) Genereller Gestaltungsplan (planliche Festlegungen der Gebäudelage und -abmessungen sowie der Freiräume).



Den Gemeinden steht es grundsätzlich frei, das zweckmässige Instrument zur Festlegung des Masses der Nutzung entsprechend ihren Bedürfnissen festzulegen. Wichtig ist die Einführung einer klaren und eindeutigen Messweise sowie einer oberen und eventuell unteren Begrenzung des Masses der Nutzung. Schranke der kommunalen Freiheit bildet die Rechts- und beschränkte Zweckmässigkeitskontrolle der Regierung im Genehmigungsverfahren nach Massgabe von Art. 37 Abs. 3 KRG.

Unter der Bauweise im weiteren Sinn versteht man die Anordnung und Gestaltung der Bauten und Baugruppen (Lage, Gebäudeform, Stellung, Konstruktion und Material sowie die Gliederung der Zwischen- und Freiräume). Es wird allgemein unterschieden zwischen traditioneller Bauweise bzw. Regelbauweise und der nach einer bestimmten Siedlungsstruktur ausgerichteten Sonderbauweise. Im engeren Sinn versteht man unter Bauweise die Anordnung der Baukörper (Gebäuderaster) als geschlossene, halboffene oder offene Bauweise.

2. Anwendungsgrundsätze

2.1 Gebäudevorschriften mit Nutzungsziffer (Normalfall)

Die Bestimmung des Masses der Nutzung in Bauzonen soll grundsätzlich mit dem Instrument der Ausnutzungsziffer in Verbindung mit allgemeinen Gebäudevorschriften (Gebäuelänge, Gebäude- und Firsthöhe, Geschosszahl, Dachform, Grenz- und Gebäudeabstand) erfolgen. Je nach Zonenart kann an Stelle der Ausnutzungsziffer eine andere Nutzungsziffer Anwendung finden.

2.2 Gebäudevorschriften ohne Nutzungsziffer

Sofern die Ausnutzungsziffer in einzelnen Bauzonen nicht zur Anwendung gelangt, sind entsprechend weitergehende und detailliertere Gebäudevorschriften vorzusehen (abschliessende, der Regelbauweise entsprechende Gebäudeabmessungen und -abstände). Um grosse, durch unterschiedliche Parzellengrössen und -formen bedingte Nutzungsunterschiede auszugleichen, müssen Gebäudeabmessungen und -abstände viel präziser definiert werden: Zusätzliche Festlegung von Gebäudetiefe, Geschosszahl, Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlag, grössere Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudegliederung und Bestimmungen über Freiraumgestaltung. In Bauzonen mittlerer und insbesondere mit hoher Dichte (AZ 0.5 und mehr) sollte auf die Ausnutzungsziffer grundsätzlich nicht verzichtet werden.

In überbauten Gebieten können unter Umständen gewisse Gebäudevorschriften weglassen werden.

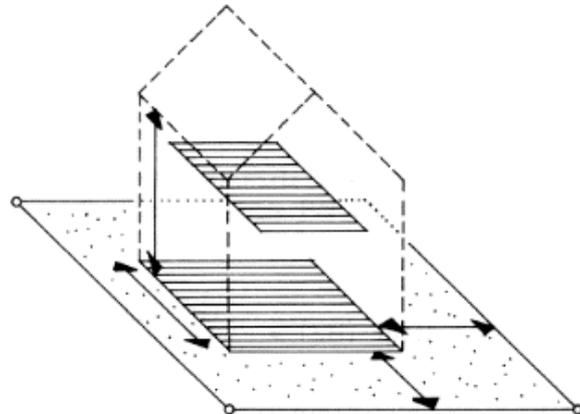
2.3 Genereller Gestaltungsplan

In Schutz-, Erhaltungs- und Erneuerungsbereichen sowie in Baugebieten mit hoher Ausnutzung sind differenzierte Bauvorschriften im Rahmen des Generellen Gestaltungsplanes zu erlassen. Dieser regelt - in Ergänzung zum Zonenplan - für dieses Gebiet abschliessend Art und Mass der Nutzung sowie die Bauweise.

(Vgl. dazu Wegleitung Nr. 13, Gestaltungsplanung, insbesondere Genereller Gestaltungsplan)

Gebäudevorschriften mit Nutzungsziffer

- Gebäudelänge und -höhe
- Geschlosszahl
- Dachform
- Grenz- und Gebäudeabstände

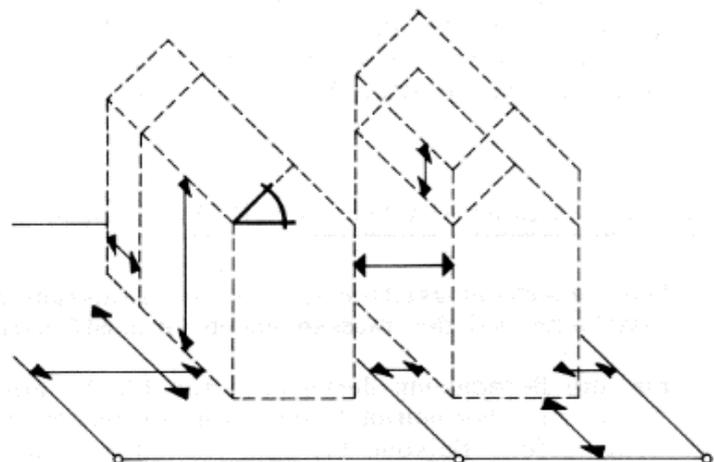


Gebäudevorschriften ohne Nutzungsziffer

- Gebäudelänge und -höhe
- Geschlosszahl
- Dachform
- Grenz- und Gebäudeabstände

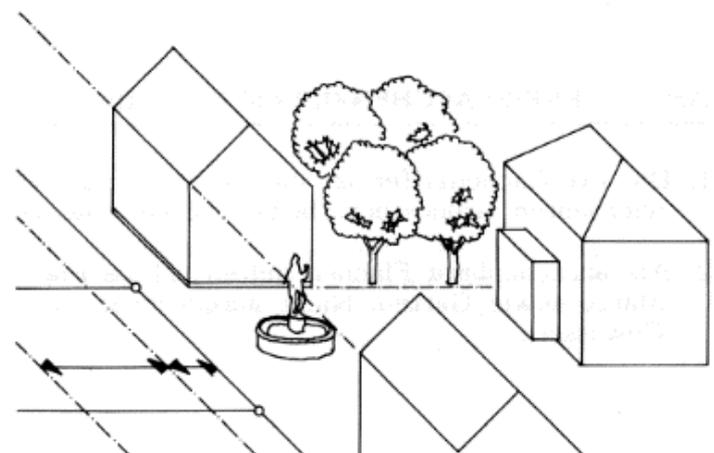
zusätzlich:

- Gebäudetiefe
- Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlag
- grössere Grenzabstände
- Gebäudegliederung



Genereller Gestaltungsplan

- Siedlungsstruktur und Bauweise
- Schutz-, Anpassungs- und Neugestaltungsbereich
- Schutz- und Gestaltungsvorschriften
- Baugestaltungslinien und Baustandorte



Neubaubereich Anpassungsbereich Schutzbereich

3. Instrumente und Planungsmassnahmen

3.1 Arten von Nutzungsziffern

3.1.1 Die Ausnützungsziffer

a) Definition der Ausnützungsziffer

(Vgl. dazu Musterbestimmung Anhang I)

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Land- bzw. Grundstücksfläche.

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{anrechenbare Landfläche (LF)}}$$

Die anrechenbaren Landflächen sind die Gesamtflächen abzüglich der nicht anrechenbaren Flächen. Nicht anrechenbar sind jeweils jene Flächen, die einer dem Zonenzweck entsprechenden Nutzung nicht direkt dienen. Es soll nur aus zwingenden Gründen von der einheitlichen Definition der Ausnützungsziffer abgewichen werden. Bei der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) werden die Mauer- und Wandquerschnitte eingerechnet.

Von der Anwendung der Nettogeschossfläche (Abzug der Konstruktionsteile bzw. der Aussenwände) ist grundsätzlich abzusehen. Als Kompromisslösung kann allenfalls der Abzug des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm in Betracht fallen.

b) Erhöhung des Masses der Nutzung (Ausnützungsprivilegien)

(Vgl. dazu Anhang I)

Unter bestimmten Voraussetzungen und in einem beschränkten Umfang können ausnahmsweise im Rahmen der AZ-Regelung bestimmte Privilegien gewährt werden durch:

- Erhöhung der Ausnützungsziffer (Ausnützungsbonus) zur Förderung wünschbarer Nutzungen.
- Nichtanrechnung bestimmter Räume bei der Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (Dispensation) zur Förderung wünschbarer Nutzungen (beispielsweise bestimmte Hotelräume, Gewerberäume u.a.).

Die Ausnützungsprivilegien dürfen gesamthaft 10 - 20 % der AZ nicht überschreiten. Ein Ausnützungsbonus für gestalterische und bauphysikalische Ziele (Energiesparbonus u.a.) ist aus planungsrechtlicher Sicht problematisch.

c) Eigenschaften der Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer verschafft unabhängig von Form und Grösse des Grundstückes einen flächenbezogenen Nutzungsanspruch und gewährleistet einen relativ grossen Gestaltungsspielraum. Sie dient insbesondere auch als Instrument zur Siedlungsstrukturierung (Nutzungsanteile, Mindestnutzung, Nutzungsverlegung u.a.), zur allfälligen Gewährung von Ausnützungsprivilegien, zur Durchführung von Landumlegungen, zur Dimensionierung der Bauzonen, Erschliessung und Ausstattung, als Berechnungsbasis für Infrastrukturabgaben, für die materielle Enteignung und für das Schätzungswesen.

Die Grösse der Ausnützungsziffer richtet sich insbesondere in neuen Baugebieten nach siedlungsplanerischen Grundsätzen. In Erneuerungs- und Sanierungsgebieten ist unter Umständen eine angemessene Erhöhung der AZ (verdichtete Bauweise) zweckmässig. In Schutz- und Erhaltungsgebieten soll sich die AZ-Regelung allgemein auf Neubauten und wesentliche Umbauten beschränken.

3.1.2 Weitere Nutzungsziffern

(Vgl. dazu Musterbestimmungen, Anhang III)

Anstelle der Ausnützungsziffer können nach Bedarf folgende Nutzungsziffern angewendet werden:

- a. Baumasseziffer (BZ; bzw. Volumenziffer)
Die Baumasseziffer eignet sich für die Bestimmung des Masses der Nutzung in Zonen mit unbestimmten Geschosshöhen (Industriezonen und Zonen für öffentliche Bauten);
- b. Ueberbauungsziffer (UZ; bzw. Bebauungsziffer)
Die Ueberbauungsziffer eignet sich zur Gliederung der Ueberbauung;
- c. Freiflächenziffer (FZ; bzw. Grünflächenziffer)
Die Freiflächenziffer eignet sich zur Gliederung und Durchgrünung von Siedlungen.

Die Nutzungsziffern können zum Teil kombiniert werden, insbesondere mit der Freiflächenziffer.

3.2 Gebäudevorschriften

(Vgl. dazu Musterbestimmungen, Anhang III)

Es ist vorteilhaft, das Mass der Nutzung über die Ausnützungsziffer in Verbindung mit weiteren Vorschriften, welche die Gebäudeabmessungen und die Gebäudeabstände beschränken (Gebäudevorschriften), festzulegen. Zu den wichtigsten Gebäudevorschriften gehören:

- a. Gebäudeabmessungen: Gebäudelänge, Gebäudetiefe, Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachform;
- b. Gebäudeabstände: Grenz- und Gebäudeabstände, Vorschriften zur Freiraumgestaltung, Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlag;

Sofern die Bestimmung des Masses der Nutzung ohne Nutzungsziffern erfolgt, sind die Gebäudevorschriften eindeutig und in Anlehnung an die Regelbauweise abschliessend in der Grundordnung festzulegen (Gebäudeabmessungen wie oben inkl. Gebäudebreite, Geschosszahl, evt. Mehrlängenzuschlag u.a.). Dabei ist nachzuweisen, dass eine mit Bezug auf Parzellengrösse und -form unabhängige ausgeglichene Ausnützung sichergestellt wird, welche später bauliche Erweiterungen (Baureserven) zulässt.

Im überbauten Dorfkern kann unter Umständen auf die Ausnützungsziffer und auf gewisse Gebäudevorschriften verzichtet werden, wenn keine Struktur- und Nutzungsänderungen vorgesehen und zu erwarten sind und wenn hinreichende Vorschriften über schützenswerte und erhaltenswerte Bausubstanz vorliegen.

3.3 Genereller Gestaltungsplan

(Vgl. dazu Musterbestimmung, Anhang IV)

Der Generelle Gestaltungsplan im Sinne von Art. 35 KRG und Art. 30 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) ordnet - in Ergänzung zum Zonenplan - die Gestaltung und Erhaltung von Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft. Im Generellen Gestaltungsplan können Abweichungen von der Grundordnung mit Bezug auf die Bauweise festgelegt werden. Er kann insbesondere zum Schutz und zur Erhaltung von Bauten und Baugruppen, zur Erneuerung und Neugestaltung von Ueberbauungen sowie zur Sicherstellung von Freiflächen dienen. Dies betrifft insbesondere Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung.

Im Generellen Gestaltungsplan können Gebäudeabmessungen und -abstände eindeutig bestimmt und damit das Mass der Nutzung abschliessend festgelegt werden. Auf eine Ausnützungsziffer kann somit verzichtet werden. Sofern diese beibehalten wird, dient sie anderen Zwecken (Regelung Nutzungsausgleich und Nutzungsanteile; Festlegung Nutzungspflicht oder Nutzungsverlegung; Grundlage für Infrastrukturabgaben u.a.).

3.4 Ergänzende Regelungen

a. Mindestausnützung:

Im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens können über die Ausnützungsziffer oder den Generellen Gestaltungsplan minimale Ausnutzungen (Mindestausnutzungspflicht) vorgeschrieben werden.

b. Nutzungsanteile:

Im Interesse einer Siedlungsdurchmischung und zur Förderung wünschbarer Nutzungen können über die Ausnützungsziffer oder den Generellen Gestaltungsplan Nutzungsanteile (Wohnanteile, Hauptwohnungsanteile, Gewerbe- und Dienstleistungsanteile u.a.) festgelegt werden.

c. Nutzungsübertragung und Nutzungsverlegung:

Nutzungsübertragungen zwischen unmittelbar einander angrenzenden Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone sind möglich, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern mit Grundbucheintragung vorliegt. Die Gemeinden haben eine Kontrolle über die Ausnutzung der Grundstücke (Ausnutzungskataster) nachzuführen.

d. Nutzungsetappen:

Im Interesse einer längerfristig ausgeglichenen baulichen Entwicklung können im Zonenplan und im Generellen Gestaltungsplan Nutzungsetappen (Bauetappen) verbindlich festgelegt werden.

Grossflächige Nutzungsverlegungen zur Schaffung von Freiflächen oder Freihaltung von Landschaftsteilen sind gemäss Art. 30 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) in der Grundordnung (Genereller Gestaltungsplan) zu regeln.

e. Hofstattrecht:

Auf die Aufnahme des Hofstattrechtes in das öffentliche Gemeinderecht - als konkurrenzierende Ausnahmeordnung neben der Grundordnung - soll grundsätzlich verzichtet werden. Die vorliegenden Planungsmittel der Grundordnung können derart eingesetzt werden, dass der Weiterbestand wertvoller Gebäude und Gebäudegruppen sowie der Wiederaufbau nach Zerstörung gewährleistet wird (Besitzstandsgarantie). Die Zulassung von Umbauten und Zweckänderungen im Hofstattrecht, die der entsprechenden Zonenart und Zonenbestimmung widersprechen, ist nicht statthaft.

Wird das Hofstattrecht gleichwohl in das öffentlichen Gemeinderecht aufgenommen, ist es höchstens im Umfang wie das nachbarrechtliche Hofstattrecht nach Art. 117 EG ZGB ohne Erweiterung und ohne der entsprechenden Zonenart widersprechende Zweckänderung zu gewährleisten.

4. Grundlagen

4.1 Rechtsgrundlagen und Materialien

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Erläuterungen zum RPG, EJPD/BRP 1981
- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO)
- Musterbaugesetz für die Bündner Gemeinden (MBauG), BVR, Ausgabe 1988

4.2 Planungs- und Literaturgrundlagen

- ORL-Richtlinien zur Ausnützungsziffer, Zürich, 1966
- VLP, Die Ausnützungsziffer, Schriftenfolge Nr. 17, Bern, 1974
- W. Gottschall und H. Remund, Verdichtete Wohn- und Siedlungsformen, Empfehlungen zur Planungs- und Baubewilligungspraxis, Schriftenreihe Wohnungswesen Nr. 27, Bern, 1983
- F. Huber, Die Ausnützungsziffer, Schulthess Poligraphischer Verlag, Zürich, 1986
- M. Koch, Studie über Art und Mass der baulichen Nutzung im Zusammenhang mit der AZ, erarbeitet im Auftrag des Amtes für Raumplanung Graubünden und der Bündner Vereinigung für Raumplanung, ORL-Institut ETH Zürich, 1988
- Die Ausnützungsziffer - Versuch einer Bilanz, Dr. R. Kappeler, Zürich, ZBI 2/1989
- BVR Informationsheft 2/89
- Ausnützungsziffer, Ueberlegungen und Empfehlungen zu einem umstrittenen Instrument, Bericht Arbeitsgruppe BSP/KPK, März 1990

Art. AUSNÜTZUNGSZIFFER (Vgl. MBauG Ausgabe 1988)

1. Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BFG) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

$$\text{Ausnutzungsziffer (AZ)} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{anrechenbare Landfläche (LF)}}$$

Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden; bei Neubauten muss mindestens die minimale AZ erreicht werden.

2. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen (mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm).

(Dieser Vorschlag des Musterbaugesetzes sollte nur im begründeten Ausnahmefall angewendet werden. Aus praktischen Gründen sollte von den Aussenabmessungen ausgegangen werden.)

3. Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1,60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1,60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4,30 m wird pro 2,70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.
4. Nicht angerechnet werden:
1. Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
 2. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
 3. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte, offene Dachterrassen
 4. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen
5. Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strasse- und Trottoirflächen.

Art. BAUMASSEZIFFER (Vgl. MBauG Ausgabe 1988)

1. Die Baumasseziffer (BZ) ist die Verhältniszahl zwischen dem anrechenbaren Gebäudevolumen (V) und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

$$\text{Baumasseziffer (BZ)} = \frac{\text{Gebäudevolumen (V) (m}^3\text{)}}{\text{anrechenbare Landfläche (LF) (m}^2\text{)}}$$

2. Als anrechenbare Gebäudevolumen gilt der oberirdische umbaute Raum mit seinen Aussenmassen. Nicht einbezogen werden Räume, die sich innerhalb des Witterungsbereiches unter vorspringenden freitragenden Bauteilen befinden.
3. Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

Art. UEBERBAUUNGSZIFFER (Vgl. MBauG Ausgabe 1988)

1. Die Ueberbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der massgebenden Grundrissfläche und der massgebenden Grundstücksfläche.
2. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten. Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet Dachvorsprünge bis zum Ausladung, offene Balkone bis zum Ausladung sowie aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern und dgl.
3. Als anrechenbare Freiflächen gelten Grünflächen und Flächen für öffentliche Nutzungen, soweit diese der Freihaltung dienen.

Art. FREIFLÄCHENZIFFER (Vgl. MBauG Ausgabe 1988)

1. Die Freiflächenziffer ist die Verhältniszahl zwischen der massgebenden nicht überbauten Grundstücksfläche und der massgebenden Grundstücksfläche.
2. Als anrechenbare Flächen gelten offene Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten. Nicht anrechenbar sind Flächen von Gebäuden, Wäldern und Gewässern.



Luftaufnahme:
unterschiedliche Siedlungsdichte



Zonenplan:
unterschiedliches Mass der Nutzung

BESTIMMUNGEN IM GEMEINDEBAUGESETZ

ANHANG III

Art. Allgemeine Gebäudevorschriften

ZONENSCHEMA (BEISPIEL)

		Bauweise			Max. Gebäudedimension			Max. Geschosszahl	Max. Firsthöhe	Dachneigung	Grenzabstand	Min. Höhenanteile	Min. Hauptwohnungsanteile	Emissionsgrad		
		Geschlossen	Halb-	Offen	l	b	h									
KZ	Kernzone	x	x	(x)	-	-	12,00 m	4	15,50 m	15-30°	4,00 m	-	(30-80 %)	1 + 2		
DZ (A)	Dorfzone (Typ A)	Art. 53											-	(30-80 %)	1 + 2	
DZ (B)	Dorfzone (Typ B)	x	x	(x)	30 m	20 m	9,50 m	3	13,00 m	15-30°	4,00 m	-	(30-80 %)	1 + 2		
W 1	Wohnzone 1	-	x	x	15 m	15 m	7,00 m	2	10,50 m	15-30°	5,00 m	-	(30-80 %)	1		
W 2	Wohnzone 2	-	x	x	20 m	15 m	7,00 m	2	10,50 m	15-30°	4,00 m	50 %	(30-80 %)	1		
W	Wohnzone 3	-	x	x	20 m	20 m	9,50 m	3	13,00 m	15-30°	4,00 m	50 %	(30-80 %)	1		
W 4	Wohnzone 4	-	x	x	30 m	20 m	12,00 m	4	15,50 m	15-30°	5,00 m	50 %	(30-80 %)	1		
GW	Gewerbe- und Wohnzone	-	x	x	40 m	20 m	12,00 m	4	15,50 m	-	5,00 m	-	-	1 + 2		
G	Gewerbezone	-	x	x	50 m	30 m	12,00 m	4	15,50 m	-	5,00 m	-	-	1 + 2		
I	Industriezone	x	x	x	-	-	20,00 m	-	-	-	5,00 m	-	-	2 + 3		
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 59											min. 2,50 m	-	-	1
H	Hotelzone	-	x	x	30 m	30 m	12,00 m	4	15,50 m	-	6,00 m	-	-	1		
E	Erhaltungzone	Art. 61											-	-	-	-

Emissionsgrade: 1 = nicht störend, 2 = mässig störend, 3 = stark störend

Art. GENERELLER GESTALTUNGSPLAN (Vgl. MBauG Ausgabe 1988)

1. Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

2. Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Schutzbereiche, Erhaltungsbereiche, Anpassungsbereiche, Freihaltebereiche und Neugestaltungsbereiche. Er bestimmt die geschützten und erhaltenswerten Bauten und Baugruppen.

3. Zur Gestaltung des Ortsbildes, von Strassenzügen, Plätzen oder Hofräumen können im Generellen Gestaltungsplan Baugestaltungslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden. Der Generelle Gestaltungsplan kann ferner Gebiete bezeichnen, in denen Bauvorhaben nur aufgrund rechtskräftiger Quartierpläne bewilligt werden.

4. Durch den Generellen Gestaltungsplan können Kultur- und Naturobjekte unter Schutz gestellt werden.

Vgl. dazu auch Art. 35 KRG und Art. 30 KRVO sowie Wegleitung Nr. 13 "Genereller Gestaltungsplan", ARP, Ausgabe 1990.