



Kanton Graubünden  
**Gemeinde/Vischnaunca Disentis/Mustér**

# Revisiun parziala 2023 Lescha da baghegiar

## Gewerbezone mit Kleinwohnungen

### Mitwirkungsaufgabe

Von der Urnenabstimmung angenommen am: \_\_\_\_\_

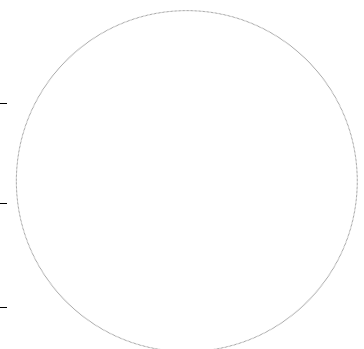
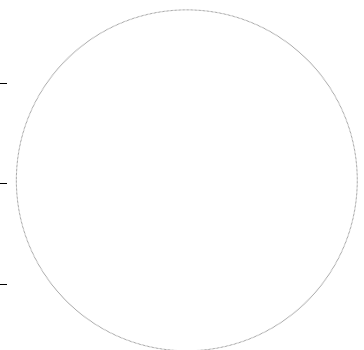
Der Gemeindepräsident: \_\_\_\_\_

Der Gemeindeschreiber: \_\_\_\_\_

Von der Regierung genehmigt am: \_\_\_\_\_

Der Präsident: \_\_\_\_\_

Der Kanzleidirektor: \_\_\_\_\_



Das Baugesetz der Gemeinde Disentis/Mustér vom 5. April 2022 wird wie folgt angepasst bzw. ergänzt:

#### **Hinweis**

<i>Grau kursiv</i>	Bestehende Regelung
Grün	Regelung gemäss Revision RPG 1, zZ VP beim ARE
Rot	Ergänzung (Gegenstand der Teilrevision)
<del>durchgestrichen</del>	nicht mehr gültig

#### **Inhaltsverzeichnis**

<b>4.</b>	<i>Zonenplan</i>
<i>Art. 12</i>	<i>Festlegungen</i>
<i>Art. 15</i>	<i>Zonenschema</i>
<i>Art. 29</i>	<i>Gewerbezone</i>
<i>Art. 29a</i>	<i>Gewerbezone Pignola</i>
<b>Art. 29b</b>	<b>Gewerbezone mit Kleinwohnungen</b>

4. Zonenplan

A. Allgemeines

Art. 12 Festlegungen

---

1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- Kernzone (ES III)	Art. 22 BauG
- Dorfzone (ES III)	Art. 23 BauG
- Dorferweiterungszone (ES III)	Art. 24 BauG
- Wohnzone 1, 2, 3, 4 (ES II)	Art. 25 BauG
- Wohnmischzone 2, Wohnmischzone 3 (ES III)	Art. 26 BauG
- Spezialzone Acla da Fontauna (ES III)	Art. 27 BauG
- Spezialzone Catrina (ES III)	Art. 27 bis BauG
- Spezialzone Disentiserhof (ES III)	Art. 28 BauG
- Spezialzone Clavianev (ES III)	Art. 28a BauG
- Spezialzone Fraissen (ES III)	Art. 28b BauG
- Gewerbezone (ES III)	Art. 29 BauG
- Gewerbezone Pignola (ES III)	Art. 29a BauG
- <b>Gewerbezone mit Kleinwohnungen</b>	<b>Art. 29b BauG</b>
- Lagerzone (ES III)	Art. 30 BauG
- Bahnhofzone (ES III)	Art. 31 BauG
- Zone für Kleinbauten und Anbauten (ES III)	Art. 32 BauG
- Zone für Sportbauten und Sportanlagen (ES III)	Art. 33 BauG
- Parkierungszone (ES III)	Art. 34 BauG
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III)	Art. 28 KRG
- Zone für touristische Einrichtungen (ES III)	Art. 29 KRG
- Zone für Grünflächen (ES III)	Art. 30 KRG

b) Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone (ES III)	Art. 32 KRG
- Landwirtschaftliche Gewerbezone	Art. 35 BauG

c) Schutzzonen

- Naturschutzzone	Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone	Art. 34 KRG
- Freihaltezone	Art. 35 KRG
- Archäologiezone	Art. 36 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone	Art. 37 KRG
- Gefahrenzone I	Art. 38 KRG
- Gefahrenzone II	Art. 38 KRG
- Wald- und Wildschonzone	Art. 36 BauG
- Trockenstandortszone	Art. 36a BauG
- Gewässerraumzone	Art. 37a KRG

d) Weitere Zonen

Übriges Gemeindegebiet, bauliche Entwicklung	
- Zone für künftige bauliche Nutzung	Art. 40 KRG
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III). Gewässer	Art. 41 KRG

Tourismus und Freizeit

- Wintersportzone	Art. 37 BauG, Art. 39 KRG
-------------------	---------------------------

- Zone für Sport- und Freizeitnutzungen (ES III)	Art. 38 BauG
- Campingzone (ES III)	Art. 39 BauG
<i>Wald</i>	
- Waldzone (ES III)	Art. 40 BauG
<i>Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung</i>	
- Materialabbauzone	Art. 41 BauG
<i>Energiegewinnung</i>	
- Zone für Solaranlagen (ES III)	Art. 42 BauG
<i>e) Folgeplanungen</i>	
- Arealplan	Art. 63 BauG
- Quartierplan	Art. 46 KRG
	Art. 51 KRG
<i>f) Weitere Festlegungen</i>	
- Statische Waldgrenzen	Art. 13 WaG

B. Bauzonen  
a) Regelbauweise

Art. 15 Zonenschema

---

Siehe nächste Seite

Art. 15 Zonenschema

Art. BauG	Zone	Abkürzung	neu		neu	neu	unverändert	unverändert	unverändert	ES 4)
			AZ		Gesamthöhe	Fassadenhöhe traufseitig Fht	Gebäuelänge	Grenzabstand		
			<del>minimala</del> Art. 16	maximala Art. 16	1) Art. 18	2) Art. 18	3) Art. 19	gross Art. 20	klein Art. 20	
<b>Bauzonen</b>										
29b	Gewerbezone mit Kleinwohnungen	G-W		1.10	17.00 m + z m	14.00 m + z m	50.00 m	5.00 m	2.50 m	III

## Gewerbebezonen

### Art. 29 Gewerbezone

---

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Abfallanlagen bestimmt. **Wohnraum jeglicher Art ist nicht zulässig, das heisst auch Hotels, Pensionen, Personalunterkünfte und dergleichen sind nicht zulässig.**
- ~~2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet. Unterkünfte für temporär beschäftigtes Personal ohne Familienangehörige sind zulässig.~~
- 3 In der Gewerbezone Plaun da Diras ist die Errichtung von Restaurants und Nachtlokalen gestattet.
- 4 **Es ist nicht gestattet, Baukrane dauerhaft aufzustellen.**

### Art. 29a Gewerbezone Pignola

---

- 1 Die Gewerbezone Pignola ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, sowie für Abfallanlagen bestimmt. **Wohnraum jeglicher Art ist nicht zulässig, das heisst auch Hotels, Pensionen, Personalunterkünfte und dergleichen sind nicht zulässig.**
- 2 Ergänzend zu Art. 16a (Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses) ~~Abs. 6 (minimale Ausnützungsziffer)~~ gilt für neue Bauten und Anlagen auf Parzelle 188 und 189 (in ihrer Ausdehnung im Januar 2018 mit 6'839 m<sup>2</sup> bzw. 13'018 m<sup>2</sup>) Folgendes: Solange ein Übernahmerecht gemäss Art. 98 Abs. 4 BauG entstehen kann oder bereits besteht, müssen neue Bauten und Anlagen platzsparend so platziert werden, dass für eine allfällige Übernahme sinnvolle Parzellen gebildet werden können. Jedem Baugesuch ist ein (jederzeit abänderbares) Überbauungs- und Gestaltungskonzept beizulegen, welches aufzeigt, wie solche Parzellen gebildet und erschlossen werden können.

### Art. 29b Gewerbezone mit Kleinwohnungen

---

- 1 Die Gewerbezone mit Kleinwohnungen ist für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Ergänzend zu Absatz 1 darf pro Betriebskomplex maximal 30% der tatsächlich realisierten anrechenbaren Geschossfläche (aGF) als Wohnraum genutzt werden, und zwar unter folgenden Voraussetzungen:
  - Die einzelnen Wohnungen dürfen eine Fläche von 50 m<sup>2</sup> HNF nicht überschreiten.
  - Die Wohnungen dürfen ausschliesslich als Personalwohnungen, d.h. als Wohnungen für Personen, welche in der Region erwerbstätig sind, genutzt werden.
  - Die Wohnungen dürfen ausschliesslich von Personen bewohnt werden, deren Lohn - hochgerechnet auf eine 100%-Stelle - unterhalb des

- schweizerischen Medianlohns liegt; der entsprechende Lohn ist der Gemeinde auf Verlangen offenzulegen.
- An jenen Gebäuden, in welchen Wohnraum realisiert wird, darf kein Stockwerkeigentum begründet werden. Diese Beschränkung wird mit Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch angemerkt.
- 3 Die Planungsmaßnahme fällt dahin, wenn innert 5 Jahren seit Inkrafttreten der Planung nicht mind. 80 % der pro Betriebskomplex zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) als Wohnraum realisiert worden ist.