

Bauamt

Via dil Casti 2
CH-7017 Flims Dorf
Tel. +41 81 928 29 60
Fax +41 81 928 29 61
gemeinde@flims.gr.ch
www.gemeindeflims.ch

Merkblatt für Baueingaben

NEU: Ab 1. Januar 2012 gültig!!!

1. Alle Baugesuche sind im Doppel einzureichen. Die Baugesuchsformulare finden Sie unter:
www.gemeindeflims.ch / Behörden & Verwaltung / Download Formulare / Bauamt - Baugesuchsformular
2. Allen Baugesuchen ist ein Katasterplan und ein Grundbuchauszug beizulegen. Grundbuchauszüge sind auch erforderlich für allfällig weitere, im Gesuchsverfahren involvierte Parzellen. Bei Stockwerkeigentümergeinschaften sind alle Eigentümer namentlich aufzuführen. **Der Katasterplan muss vom Gemeindegeometer HMQ AG (081 / 920 91 20) erstellt und original unterzeichnet werden.** Eigene gezeichnete Katasterpläne sind nicht erlaubt und somit ungültig. Der Bauherr und der Architekt müssen diesen ebenfalls original unterzeichnen. Der Grundbuchauszug muss vom Grundbuchamt (081 / 928 29 50) **original** unterzeichnet sein. Grundbuchauszug und Katasterplan müssen den aktuellen, rechtsgültigen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe aufweisen.
3. **Erst- und/oder Zweitwohnungsbau**
Es können nur vollständige Baugesuche bearbeitet und somit in die Kontingentierungsliste aufgenommen werden.
Gleichzeitig mit dem Baugesuch bitten wir um schriftliche Mitteilung, um welche Wohnungsklassierung (Definition siehe Art. 3 resp. 4 des Gesetzes über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus) es sich beim Neubau handelt. Es ist ein Plan (unterzeichnet durch Bauherr/-in und Vertreter/-in) mit den entsprechenden Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) pro Wohnung inkl. Nutzung resp. Klassierung zuzustellen. Das Gesetz finden Sie unter:
www.gemeindeflims.ch / Behörden & Verwaltung / Gesetze und Reglemente / Gesetz Zweitwohnungsbau
4. Bei Gesamtüberbauungen oder Eingaben, welche mehr als ein Gebäude umfassen, ist für jedes Gebäude ein separates Gesuch im Doppel einzureichen. Für die Tiefgarage muss ebenfalls ein separates Gesuch eingereicht werden.
5. Gesuche für Abbrüche müssen separat eingereicht werden. Es müssen die Abbruchkosten angegeben werden und ein Plan mit der Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) ist beizulegen.
6. Die Eingabemappen sind vollständig zu unterzeichnen (Bauherr – Grundeigentümer - Architekt) oder es sind entsprechende Vollmachten beizubringen. Die Pläne sind durch den Bauherrn und den Architekten zu unterzeichnen.
7. Die einzelnen Mitglieder einer Baugesellschaft oder einer Erbgemeinschaft sind aufzulisten.

8. Zusammen mit dem Baugesuchsdossier ist auch der Fragebogen des Bundesamtes für Statistik betreffend Bau- und Wohnbaustatistik, ausgefüllt beim Bauamt einzureichen.
9. Bei Bauten entlang Kantonsstrassen ist das Strassengesetz und die Strassenverordnung des Kantons Graubünden mit Vollziehungsverordnung zu beachten (Art. 45 Strassengesetz und Art. 19 bis 22 Strassenverordnung).
10. Im Katasterplan, welcher gemäss Punkt 1 durch den Geometer zu erstellen ist, sind alle Koten des bestehenden Terrains an den Gebäudeecken, die im Gelände profiliert werden müssen, in Meereshöhen anzuschreiben. Weiter müssen die Gebäudehauptmasse sowie Grenz- und Gebäudeabstände eingetragen werden. Diese Punkte sind auch in die entsprechenden Fassadenpläne einzutragen.
11. In den Fassaden- sowie Quer- und Längsschnittplänen ist die bestehende und projektierte Terrainlinie einzutragen. (Kotenangaben in Meereshöhen)
12. In den Fassadenplänen sind die höchste Erhebung des Gebäudefirstes sowie die Koten der Dachtraufe anzuschreiben.
13. In den Quer- und Längsschnitten sind alle Geschosse sowie die höchste Erhebung des Gebäudefirstes mit Koten (Meereshöhen), die in Übereinstimmung mit dem Höhenfixpunkt stehen, anzuschreiben.
14. Die Geschossgrundrisse sind vollständig zu vermessen.
15. In einem Situationsplan 1:100 sind alle Werkleitungen für Strom, Telefon, Wasser und Kanalisation sowie die Zugänge, die Zufahrt und die Parkfläche einzutragen (**Umgebungsplan**).
16. Bestehende und neue Gebäudeteile sind in den Plänen mit verschiedenen Farben anzulegen.
17. Von bereits bestehenden Gebäuden auf dem Baugrundstück sind sämtliche Grundrisspläne sowie ein Quer- und Längsschnitt (Ausführungspläne) einzureichen.
18. Es ist eine Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) gem. Art. 36 und 37 des Baugesetzes beizulegen. Zusätzlich muss die entsprechende Planunterlage, aus welcher ersichtlich ist, welche Flächen berechnet wurden abgegeben werden. Die Berechnungen müssen klar nachvollziehbar sein.
19. Es ist eine Kubische Berechnung nach den neuesten SIA-Normen beizulegen.
20. Für grosse Wohnbauten, alle Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbebauten ist eine detaillierte Parkplatzberechnung gem. Art. 52 BG abzugeben.
21. Bei Bauten ausserhalb der Bauzonen sind nebst den vorstehend aufgeführten Gesuchsunterlagen für die Gemeinde auch noch Baugesuchsformulare für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen des Kantons, mit den darin aufgeführten Gesuchsunterlagen gemäss Wegleitung Amt für Raumentwicklung in 4-facher Ausführung bei der Gemeinde einzureichen (Formulare unter www.are.gr.ch).

22. Bei Neubauten im Hofstattrecht ist eine genaue Aufnahme der bestehenden Baute in Situation und Kubus des Gemeindegeometers HMQ AG, Flims, beizulegen. Allfällige nötige Aufnahmen werden durch den Geometer zu Lasten der Eigentümer durchgeführt.
23. Die so genannt nicht bewilligungspflichtigen Bauten gemäss Raumplanungsverordnung des Kantons Graubünden Art. 40 wurden mittels Verordnung vom 06.09.2005 des Gemeindevorstandes gestützt auf Art. 86 Abs. 3 und Art. 107 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden der Meldepflicht gemäss Art. 50 und 51 KRVO unterstellt. Für alle in Art. 40 KRVO aufgeführten Bauten sind dem Bauamt das entsprechende Formular mit den dazugehörigen Unterlagen einzureichen.
24. Für sämtliche Erschliessungsanlagen (Kanalisation, Wasserleitung, Zufahrt, sonstige Werkleitungen, etc.) und allenfalls weitere Bauten und Anlagen, die nicht auf dem Baugrundstück liegen, sind die Benützungsrechte (z.B. Durchleitungsbewilligung, Fuss- und Fahrwegrechte, etc.) zusammen mit der Baueingabe rechtsgenügend nachzuweisen. Dasselbe gilt auch für allfällig vorgesehene Näherbaurechte, Anrechenbare Geschossflächen übertragungen und dergleichen (Art. 42 Abs. 1 KRVO).
25. Informationen betreffend Wasser- und Kanalisationsleitungen erhalten Sie auf dem Bauamt oder unter www.gemeindeflims.ch / Ortsplan / Wasser Werkplan bzw. Abwasser Werkplan.
26. Informationen betreffend Strom- und Kommunikationsnetz erhalten Sie unter folgenden Telefonnummern.
- | | | |
|-------------------|----------------|---------------------------|
| - Stromversorgung | Flims Electric | Tel. 081 / 920 90 20 |
| - Kommunikation | Flims Electric | Tel. 081 / 920 90 20 oder |
| | Swisscom | Tel. 081 / 256 27 81 |
27. Wir machen Sie auf das Merkblatt für Solaranlagen aufmerksam. In diesem Merkblatt sind die Bewertungskriterien für die Beurteilung von Solarkollektoren beschrieben. Das Merkblatt kann beim Bauamt oder unter www.gemeindeflims.ch / Behörden & Verwaltung / Gesetze und Reglemente / Merkblatt für Sonnenkollektoren bezogen werden.
28. Für Bauten, die dem Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) unterstellt sind, ist mit der Baueingabe eine Stellungnahme der Pro Infirmis, Engadinstrasse 2, 7000 Chur, beizulegen. Informationen unter: www.bauberatungsstelle.ch
29. Gleichzeitig mit der Baueingabe sind für Neubauten und grössere Umbauten alle Gesuche für Zusatzbewilligungen bei der Gemeinde einzureichen, wie z.B.
- | | | |
|-------------------------|----------|---|
| - Feuerpolizei, Bau | zweifach | Formular unter www.gvg.gr.ch |
| - Feuerpolizei, Heizung | dreifach | Formular unter www.gvg.gr.ch |
| - Wärmepumpe | einfach | Formular unter www.anu.gr.ch |
| - Zivilschutz | dreifach | Formular unter www.amz.gr.ch |
| - Energienachweis | zweifach | Formular unter www.energie.gr.ch |

→ Informationen über Radon erhalten Sie vom Amt für Lebensmittel und Tiergesundheit Graubünden → www.alt.gr.ch

Detaillierte Informationen erhalten Sie bei den entsprechenden Ämtern.

30. Falls geplant ist, Erdsonden zu bohren, bitten wir Sie, sich vorher mit dem Bauamt in Verbindung zu setzen, da in einigen Gebieten Einschränkungen und Verbote möglich sind.
31. Sind für die Baugrubensicherung Anker geplant welche in die Gemeindeparzellen einragen muss ein Schemaplan abgegeben werden. Des weiteren muss ein Antrag für die Ankerrechte an die Gemeinde gestellt werden.
32. **Genügt das Baugesuch den Vorschriften von Art. 63 des Baugesetzes der Gemeinde Flims, erfolgt die öffentliche Publikation und Auflage, unter Hinweis auf die Einspruchsmöglichkeit.**
33. **Kotenschema**

- A: Koten bestehendes Terrain in den Gebäudeecken
 B: Koten neues Terrain in den Gebäudeecken
 C: Koten Stockwerke
 D: Koten Dachtraufe in den Gebäudeecken
 E: Firstkote = höchster Punkt des Daches

ACHTUNG !!!
 Alle Kotenangaben in Meereshöhe

