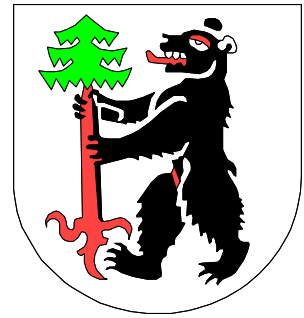


KANTON GRAUBÜNDEN



GEMEINDE ZERNEZ

ORTSPLANUNG

Teilrevision 05 / 06

Planungs- und Mitwirkungsbericht

STAND:

08.01.2007

(TR 05/06 verabschiedet von der Gemeindeversammlung am 29.11.2006)

INHALT:

1.	Grundlagen	1
1.1	Rechtskräftiger Stand	1
1.2	Gründe der Teilrevision	1
2.	Inhalte der Teilrevision 05 / 06	2
2.1	Zonenplan.....	2
2.1.1	Grösse der Bauzone: Grundlagen.....	2
2.1.2	Schritte zur Korrektur der freien Bauzonenkapazität.....	3
2.1.3	Reduktion der freien Bauzonenkapazität: Zusammenfassung	7
2.1.4	Weitere Zonenplanänderungen.....	9
2.2	Genereller Gestaltungsplan	9
2.3	Genereller Erschliessungsplan	10
2.4	Baugesetz	10
3.	Verfahren.....	11
3.1	Vorprüfung.....	11
3.2	Öffentliche Auflage.....	11
3.3	Beschluss der Gemeindeversammlung.....	13
3.4	Genehmigung durch die Regierung.....	13

ANHANG

1. Akten Stand Beschluss Gemeindeversammlung vom 29.11.2006
2. Anpassung Baugesetz an nKRG
3. UEB 06 (ausstehend)

Bericht zur Teilrevision der Grundordnung 05 / 06

1. Grundlagen

1.1 Rechtskräftiger Stand

Grundordnung gemäss Gesamtrevision

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 4.Juni 2003;
genehmigt von der Regierung am 21.September 2004, RB Nr. 1325

Baugesetz

mit

Teilrevision Schloss Wildenberg/Nationalparkzentrum (siehe RB Nr. 1325 Seite 56 Ziff. 5a)

Ergänzungen und Änderungen an der Bauordnung vom 7.April 1989 (insb. Art. 55.1)

Beschluss Gemeindeversammlung vom 4.Oktober 2002,
genehmigt von der Regierung am 4.Februar 2003, RB Nr. 144

mit

Teilrevision 'Runatsch'/Nationalparkzentrum

Ergänzungen und Änderungen am Baugesetz vom 21.09.2004 (Art. 78 und 84.1=Ersatz Art. 55.1)

Beschluss Gemeindeversammlung vom 30.Juni 2005,
genehmigt von der Regierung am 13.September 2005, RB Nr. 1114

Zonenplan 1 : 2'000 Teil Zernez

mit

Teilrevision 'Runatsch'/Nationalparkzentrum

Beschluss Gemeindeversammlung vom 30.Juni 2005,
genehmigt von der Regierung am 13.September 2005, RB Nr. 1114

Genereller Gestaltungsplan 1 : 1'000 Teil Zernez

mit

Teilrevision 'Runatsch'/Nationalparkzentrum

Beschluss Gemeindeversammlung vom 30.Juni 2005,
genehmigt von der Regierung am 13.September 2005, RB Nr. 1114

Genereller Erschliessungsplan 1 : 2'000 Teil Zernez

mit

Teilrevision Schloss Wildenberg/Nationalparkzentrum

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000

Beschluss Gemeindeversammlung vom 4.Oktober 2002,
genehmigt von der Regierung am 4.Februar 2003, RB Nr. 144

Teilrevision 'Runatsch'/Nationalparkzentrum

Beschluss Gemeindeversammlung vom 30.Juni 2005,
genehmigt von der Regierung am 13.September 2005, RB Nr. 1114

1.2 Gründe der Teilrevision

Die Regierung des Kantons Graubünden hat im Protokoll Nr. 1325 vom 21.September 2004 die an der Gemeindeversammlung vom 4.Juni 2003 verabschiedete Totalrevision der Ortsplanung Zernez mit Vorbehalten, Bedingungen, Auflagen, Anweisungen, Anliegen und Empfehlungen genehmigt:

Diese Vorbehalte, Bedingungen, Auflagen, Anweisungen, Anliegen und Empfehlungen sind zusammen mit weiteren Anliegen der Gemeinde Gegenstand dieser Teilrevision.

Dabei beschränkt die Gemeinde Zernez die vorliegende Teilrevision auf die Anpassungen des

Baugesetzes und auf die Lösung von Fragen im Zusammenhang mit der Grösse der Bauzone nach RPG Art. 15.

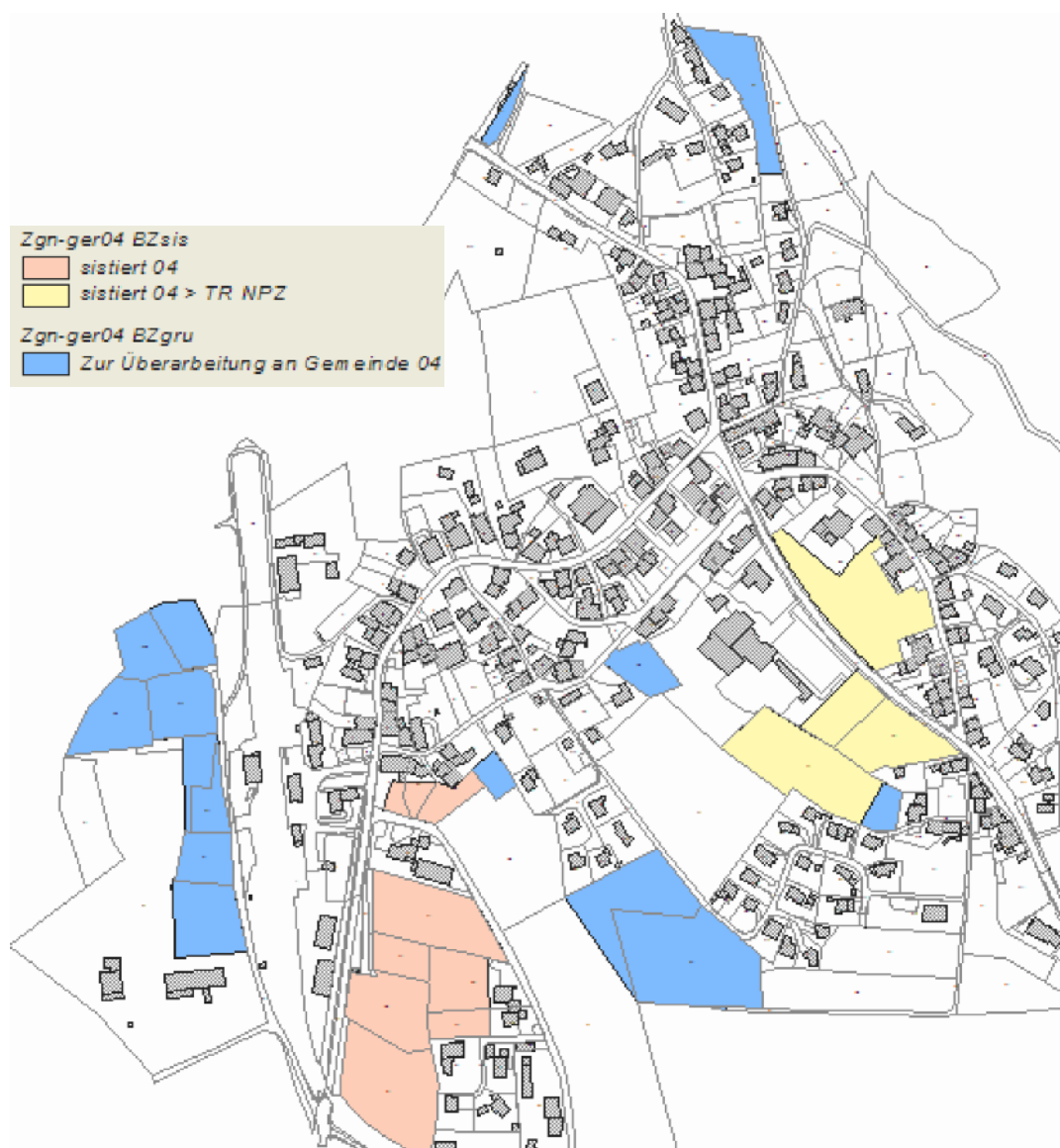
Einzelne Fragen wurden in der unter Ziffer 1.1 aufgeführten Teilrevision 'Runatsch'/Nationalparkzentrum bereits abschliessend behandelt. Auf diese wird folglich nicht mehr eingetreten (RB Nr. 1114 vom 13. September 2005).

2. Inhalte der Teilrevision 05 / 06

2.1 Zonenplan

2.1.1 Grösse der Bauzone: Grundlagen

Folgende Bauzonenflächen wurden gemäss RB Nr. 1325 sistiert oder an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen:



Zur Überarbeitung zurückgewiesen wurden Flächen, die die Gemeinde im Hinblick auf die Bauzonengrösse neu zu beurteilen hat.

Bei den sistierten Flächen sind – abgesehen von den mit der Teilrevision 'Runatsch'/Nationalparkzentrum bereits behandelten Gebieten – neben der Bauzonengrösse weitere Aspekte der Gestaltung oder Erschliessung zu regeln.

Die Gemeinde wird angewiesen, diese Bauzonflächen so zu behandeln, dass unter Berücksichtigung des UEB Stand 2003 die Bauzonengrösse um 10'000 m2 reduziert wird.

Tabellarische Übersicht der Reduktionsflächen (Basis UEB03)

Übersicht Bauzonen mit Reduktionsmöglichkeit

9. Oktober 2006

ID	ParzNr	Ort	Fläche	ueb03 nicht genutzt	Zone 04	status	Zone 06	status	Korr. ueb03 Reduktion	Bemerkung
Reduktion nach Beschwerdeverfahren										
1	289	Quadras	1023	1023	WG	grk	UeG	grk	-614	Nicht genehmigter Teil der Parz. Nr. 289
2	273	Suot Via	623	0	G	gru	WG	auf	0	ueb03 genutzt
3	465	Brail	671	0	DZN	ger	DZ	ger	0	ueb03 genutzt
									-614	Zwischentotal 1
Reduktion da seit Juni 2004 überbaut/genutzt										
4	1079	Brail	843	840	W2	ger	W2	ger	-843	Brail; neu überbaut
5	107		1783	1783	W2	ger	W2	ger	-1783	neu überbaut
6	181		2257	1196	W3	ger	W3	ger	-768	neu überbaut
7	1107		1074	1074	W2	ger	W2	ger	-539	neu überbaut
8	237	Ers	4115	514	W2	ger	W2	ger	-514	neu überbaut
									-4447	Zwischentotal 2
									-5061	Zwischentotal 1+2
Weitere mögliche Reduktionen										
9	237	Ers	4115	849	W2	gru	UeG BZ	auf	-849	Teilfläche ueb03 nicht genutzt
10	237	Ers	4115	0	W2	gru	W2	auf	0	Teilfläche ueb03 genutzt: 2731 m2
11	194	Cul	3355	0	WG	gru	G	auf	0	ueb03 genutzt, G mit spez.BauG-Regelung
12	+ div	Cul	15690	4103	WG	gru	G	auf	-2462	Reduktion des Wohnanteils 0.6 (spez. BauG-Regelung)
13	105	Davo Röven	1968	424	W2	gru	W2	auf	0	1. Bautiefe ueb03 nicht genutzt
14	105	Davo Röven	1968	826	W2	gru	UeG BZ	auf	-826	Erschliessung; 2. Bautiefe ueb03 nicht genutzt
15	114	Rantsch	1726	1726	W2	gru	W2	auf	-1726	Erschliessung (2. Bautiefe); ueb03 nicht genutzt
16	152	Urtatsch	926	926	W2	gru	W2	auf	0	Umgebung Mohrenturm
17	205	Muligné	6497	6497	WG	sis	WG + QP	auf	0	Erschliessung>QP; Reduktion des Wohnanteils 0.6
18	101	Davo Röven	425	425	DZ	sis	Hofraum	auf	-425	Freihaltung oder neu Hofraum > Bereich temp.
19	102	Davo Röven	551	551	DZ	sis	Hofraum	auf	-551	Freihaltung oder neu Hofraum > Bereich temp.
20	104	Davo Röven	1218	1218	DZ	sis	Hofraum	auf	-1218	Freihaltung oder neu Hofraum > Bereich temp.
21	138	Costetta	1354		LWZ	ger	DZ	auf	1354	Einzonung (davon Freihaltbereich 245 m2)
									-6703	Zwischentotal 3
									-11150	Zwischentotal 1+2+3
22	218	Clüs	13581	13581	W2	gru	UeG BZ	auf	-3581	Bauparzellen Gmd. (red. auf Kaufoption 10'000 m2)
									-15345	Total

Auf die ID wird in den folgenden Abschnitten bei der Diskussion (Skizzen) der Massnahmen verwiesen.

2.1.2 Schritte zur Korrektur der freien Bauzonkapazität

1. Schritt: Nachführung der Bauzone im UEB03

Aufgrund der Beschwerdeverfahren wird die Bauzone in Quadras um 614 m2 reduziert; wobei diese Fläche im UEB03 als 'nicht genutzt' bewertet wurde.

In Suot Via (Parz.Nr. 273 wird die Bauzone um 623 m2 vergrössert, wobei im UEB03 diese Fläche bereits als 'genutzt' betrachtet wurde.

In Brail wird eine Fläche von 671 m2 der Bauzone zugeschlagen, die aber bereits überbaut ist.

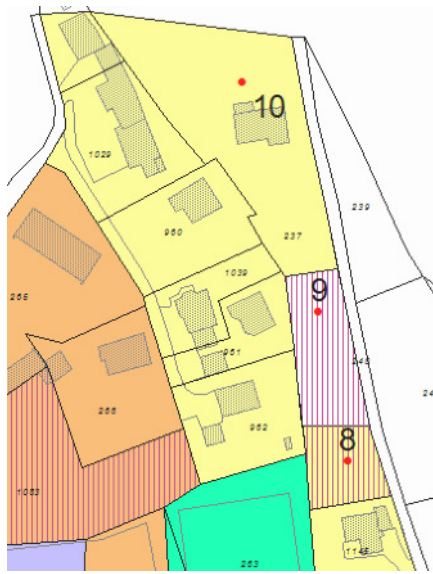
>> Insgesamt reduziert sich die freie Kapazität damit um 614 m2.

2. Schritt: Nachführung des Überbauungsstandes im UEB03

Die Parzelle Nr. 1079 in Brail sowie die Parzellen Nr. 107, 181, 237, 1107 wurden seit dem Jahre 2003 ganz oder teilweise überbaut. Da all diese Flächen im UEB03 zu den 'nicht genutzten' Bauzonflächen gezählt wurden, reduziert sich die freie Kapazität um weitere 4447 m2 auf Total 5061 m2.

3. Schritt: Beurteilung von weiteren Einzelfällen

- Parzelle Nr. 237 in Ers



Von dieser Parzelle gelten gemäss UEB03 2731 m² (Id 10) als überbaut; weitere 514 m² (Id 8) wurden seit dem Jahre 2003 überbaut; diese beiden Teilflächen sollen der Bauzone zugeteilt werden. Es verbleiben damit noch 849 m² (Id 9), die auch aus topografischen Gründen im Übrigen Gebiet verbleiben können (gemäss Stand RB Nr. 1937 vom 16.07.1990: bereits ÜG). Damit resultiert eine Reduktion der freien Kapazität um 849 m².

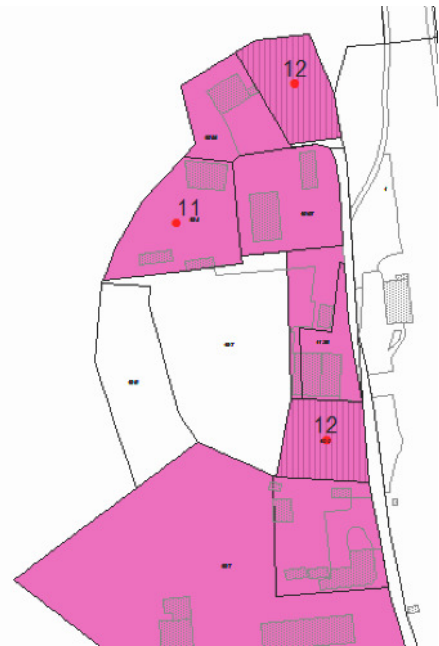
- Parzellen Nr. 194 und weitere in 'Cul'

Obwohl das Gebiet westlich des Bahnhofs seit je der Gewerbezone angehört, sind in den letzten Jahren in einzelnen Bauten (Id 11 u.a.) Wohnnutzungen entstanden. Aus diesem Grunde entschied die Gemeinde am 30. Juni 2003, die Fläche mit Ausnahme der Sägerei einer Wohn-Gewerbezone zuzuordnen.

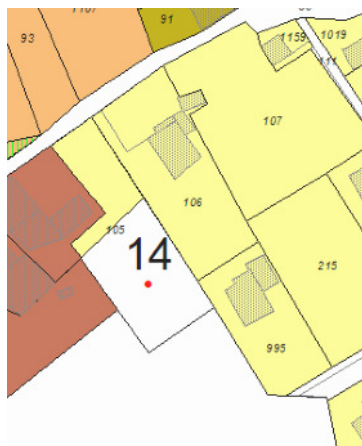
Die ideale Lage des Gewerbegebietes abseits von Wohnnutzungen und die Bedeutung von Zernez als regionales Zentrum rechtfertigt die langfristige Sicherung dieser Flächen für gewerbliche Nutzungen.

Damit die 'zonenwidrigen' Wohnnutzungen für den Moment sanktioniert werden können, eine mittel- bis langfristige Nutzung als Gewerbezone aber trotzdem angestrebt werden kann, sieht das Baugesetz für die Gewerbezone eine ergänzende Regelung vor, welche für bestehende Wohnnutzungen nur noch den Unterhalt zulässt.

Durch die Zuordnung zur Gewerbezone reduziert sich die Kapazität der Wohnnutzungen des UEB03 um den gesetzlichen Wohnanteil der Wohn-Gewerbezone, d.h. um 2462 m².



- Parzelle Nr. 105 in 'Davo Röven'



Das Belassen der 1. Bautiefe von Parz. Nr. 105 in der Bauzone ergibt sich aus der formalen Betrachtung der Situation; sie bringt dem Eigentümer jedoch wenig Spielraum.

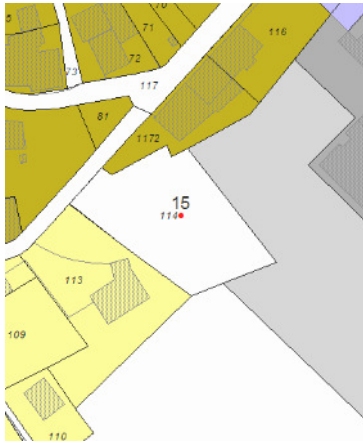
Eine Einzonung einer 2. Bautiefe bis auf die Höhe der südlichen Parzellengrenze des westlich anstossenden Grundstückes wäre vertretbar, wenn nicht mittelfristig zu beachtende Kriterien einer optimalen Nutzung der Bauzone zu berücksichtigen wären.

Das südlich angrenzende Gebiet stellt eine langfristige Bauzonenreserve der Gemeinde dar. Deren Realisierung setzt quartierplanerische Massnahmen voraus, für die der Handlungsraum am Rande nicht unnötig präjudiziert werden soll.

Die Nicht-Einzonung (gemäss Stand RB Nr. 1937 vom 16.07.1990: ÜG) hat eine weitere Reduktion der Bauzonenkapazität um 826 m² zur Folge.

> siehe Korrektur aus öffentlicher Auflage unter 3.2

- Parzelle Nr. 114 in 'Rantsch'

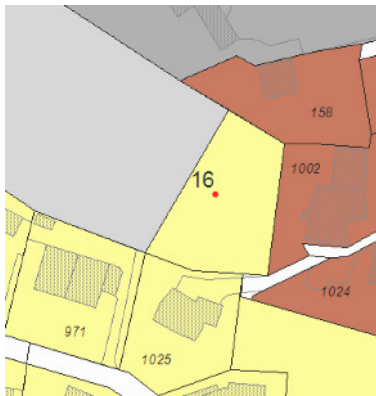


Die Parzelle Nr. 114 lässt sich zwar von Nordwesten her erschliessen, geländemässige gehört sie jedoch eher zum höher gelegenen 'Urtatsch'.

Sie stellt den auch längerfristig betrachtet eine Erweiterungsmöglichkeit der Zone für öffentliche Anlagen dar. Nachdem im Zusammenhang mit dem Nationalparkzentrum die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zusätzliche neue Bedürfnisse abzudecken hat, ist das Flächenangebot für weitere öffentliche Nutzungen (Sportflächen und zugehörige Betriebsbauten) sehr eingeschränkt.

Der Verzicht auf eine Einzonung (gemäss Stand RB Nr. 1937 vom 16.07.1990: ÜG) reduziert die freie Bauzonenkapazität um 1726 m².

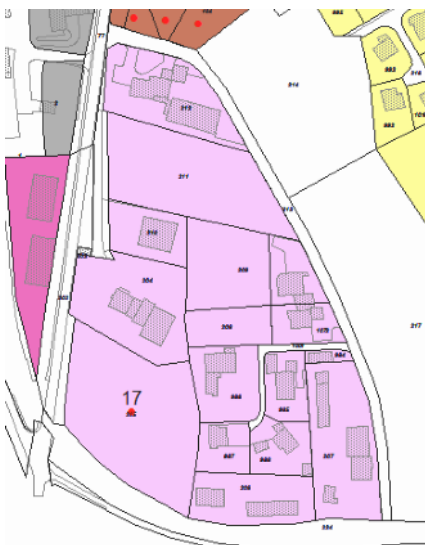
- Parzelle Nr. 152 in 'Urtatsch'



Das südwestliche Eck der Parzelle Nr. 152 ist grundsätzlich erschlossen.

Gegen eine Einzonung spricht allenfalls ein Umgebungsschutz für den geschützten 'Mohrenturm' auf Parzelle Nr. 158. Im rückwärtigen Teil ist jedoch weniger die Freihaltung von Bedeutung, sondern eine bauliche Konkurrenzsituation oder ein störender Effekt zu verhindern. Im Baubewilligungsverfahren lassen sich diese Aspekte im Sinne der notwendigen Gestaltungsforderungen lösen.

- Parzellen Nr. 205 und weitere in 'Muligné'



Die Parzelle Nr. 205 gehört bereits mit der Revision 1989 (RB Nr. 1937 vom 16.07.1990) der Wohn-Gewerbezone an. Sie verfügt jedoch über keine ausreichende Erschliessung mit Strassen. Die Baureife fehlt auch bei weitere Parzellen(-teilen) im Quartier Muligné.

Eine Nicht-Einzonung wäre daher grundsätzlich möglich. Anstelle eines langwierigen Einspracheverfahrens wird folgende Lösung bevorzugt:

- Quartierplanpflicht über das ganze Quartier
Der umfassende Perimeter ist gerechtfertigt, da insbesondere für die Strassenerschliessung praktisch alle Parzellen tangiert werden könnten (Zufahrtsregelungen, Anpassung von Grundstücksgrenzen).
- Neue Erschliessungsstrasse ab Kantonsstrasse
Anschluss der westlichen Parzellen(-teile) an diese. Weitere Erschliessungsmassnahmen sind - ohne Vorgabe - im Quartierplanverfahren zu treffen.

Folglich keine Reduktion der Bauzonenkapazität.

- Parzellen Nr. 101, 102 und 104 in 'Davo Röven'



Der westliche Teil der Parzelle Nr. 101 wird laut Generellem Gestaltungsplan von einem Freihaltebereich erfasst. Dieser Freihaltebereich sichert die Sicht auf die Häuserzeile auf Parzellen Nr. 101, 102 und 104, welche zusammen mit den gegenüberliegenden Bauten auf Parzelle Nr. 5 den Dorfeingang markieren. Der rechtskräftige Freihaltebereich sichert diese Ansicht nach Meinung der Genehmigungsinstanz nicht genügend, eine Erweiterung nach Osten oder gleichwertige gestalterische Massnahmen sind zu diskutieren.

Wie bereit zur Parzelle Nr. 105 angemerkt, ist das südöstlich angrenzende Gebiet (Parzelle Nr. 214) Teil des längerfristigen Baugebietes von Zernez. Die definitive Nutzung dieses künftigen Baugebietes bedingt neben der Klärung von Erschliessungsmassnahmen auch gestalterische Überlegungen zum Übergangsbereich von der 'Dorfzone Alt' zum künftigen Baugebiet. Es ist durchaus denkbar, dass im Bereich der Parzellen Nr. 101, 102 und 104 entlang der bestehenden Erschliessungsstrasse Neubauten den Dorfeingang auf der östlichen Seite sinnvoll ergänzen oder neu definieren können.

Heute eine starre Lösung zu treffen, welche diese Möglichkeit künftig ausschliesst, ist daher wenig zweckmässig. Die jetzt zu treffenden Massnahmen sollen erstens die aktuellen Anforderungen an die Freihaltung der Sicht auf den baulich markierten Dorfeingang erfüllen und zweitens verhindern, dass Hauptbauten ohne die erwähnte Gesamtsicht eines Quartiergestaltungsplanes entstehen. Zurückhaltend erstellte, für eine temporäre Nutzung vorgesehene Kleinbauten, welche die kurzfristige und die langfristige Zielsetzung nicht beeinträchtigen, sollen möglich sein.

Die aktuelle planerische Massnahme sieht einen 'Hofraumbereich' vor, der im Zusammenhang mit einer Erweiterung der Bauzone auf Parzelle Nr. 214 ausdrücklich zu überprüfen ist. Dabei sind dannzumal die genannten Zielsetzungen und Optionen für die Gestaltung des Dorfeinganges umzusetzen.

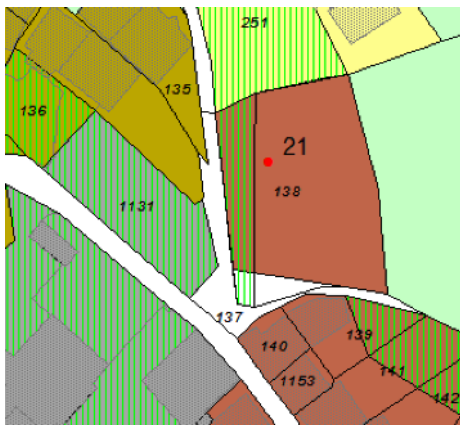
Die Festlegung dieser Massnahme hat eine Reduktion der Bauzonenkapazität von 425+551+1218 m² zur Folge, auch wenn die mit dem Hofraum überlagerten Flächen in der Dorfzone verbleiben (Sistierung aufheben).

> siehe Korrektur aus öffentlicher Auflage unter 3.2

- Parzellen Nr. 138 in 'Costetta' (EKW)

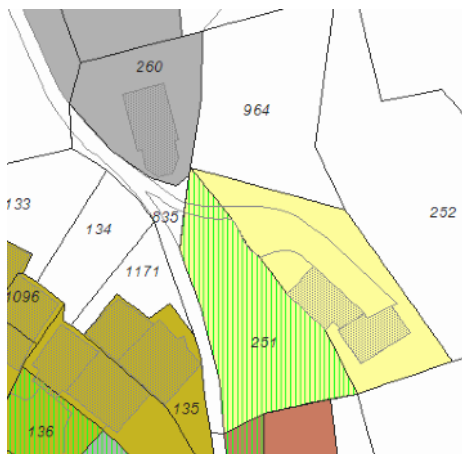
Die Parzelle Nr. 138 lag nach der Revision 1989 (RB Nr. 1937 vom 16.07.1990) in der 'Dorfzone Alt'. Die Eigentümer des Grundstückes (EKW) versuchten seither vergeblich, das Grundstück an Bauwillige zu verkaufen. Diese Absicht scheiterte an nicht abwägbaren Eigenschaften des Baugrundes (Hangfuss, Wasserführung). Aufgrund des Druckes zur Reduktion der Bauzonengrösse wurde die Parzelle wegen der fehlenden Eignung in der letzten Revision ausgezont.

Der Eigentümer hat sich erst anfangs 2005 in einem Schreiben an die Gemeinde dagegen ausgesprochen.



Unter den gegebenen Umständen zieht die Gemeinde eine Wiedereinzonung einer gerichtlichen Auseinandersetzung vor. Der im Generellen Gestaltungsplan festgelegte Freihaltebereich erfährt keine Änderung. Er gewährleistet die freie Sichtlinie auf den Kirchenhügel. Die Kapazität der Bauzone wird mit dieser Einzonung um 1354 m² erhöht.

- Parzellen Nr. 251 in 'Costetta'



Die Parzelle Nr. 251 wurde im letzten Revisionsverfahren nach der Auflage irrtümlicherweise der ZöBA zugeteilt. Dieser Fehler wurde weder an der Gemeindeversammlung bemerkt noch in den weiteren Verfahrensschritten.

Die Korrektur dieses Fehlers wirkt sich nicht auf die freie Kapazität der Bauzonen aus, da es sich um ein überbautes Grundstück handelt.

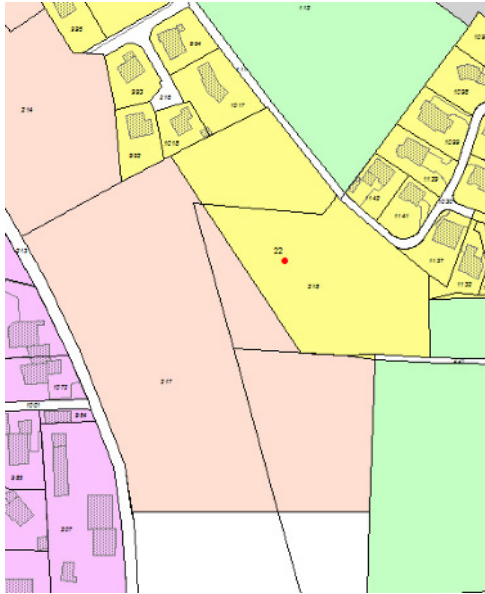
2.1.3 Reduktion der freien Bauzonenkapazität: Zusammenfassung

Die unter Ziff. 2.1.2 erläuterten Massnahmen haben folgende Konsequenzen:

Reduktion infolge Beschwerdeverfahren	614 m ²
Reduktion infolge Nachführung des Überbauungsstandes	4'447 m ²
Reduktion aufgrund von Einzelmassnahmen	6'703 m ²
Zwischentotal	11'764 m²
Reduktion infolge Kreditlimite der Gemeindeversammlung für den Erwerb der Bauzonenfläche auf Parzelle Nr. 217/218: Landerwerb max. 10'000 m ²	3581 m ²
Total	15'345 m²

Mit der Fläche gemäss Zwischentotal ist die Forderung im RB 1325 vom 21. September 2004 erfüllt.

Die vorgesehene aber zur Überarbeitung zurückgewiesene Einzonung von Flächen der Parzellen Nr. 217/218 kann somit aufrecht erhalten werden.



Da die Gemeinde für diese Fläche ein vertraglich gesichertes Kaufrecht hat, ist die Einzonung sinnvoll. Die Details der vertraglichen Kaufvereinbarung werden zur Zeit ausgearbeitet (ursprünglicher Verkäufer: Bezzola AG, jetzt Nachfolgegesellschaft 'Acla da Fons', vertreten durch Dr.R.Viletta, Garsun, 7545 Guarda).

Die Kreditlimite der Gemeindeversammlung für die Ausübung des Kaufrechtes erlaubt zur Zeit den Erwerb von 10'000 m2. Die einzuzonende Fläche ist darauf abgestimmt. Weitere Kaufrechte kann die Gemeinde innert festgesetzter Frist künftig in weiteren Etappen ausüben.

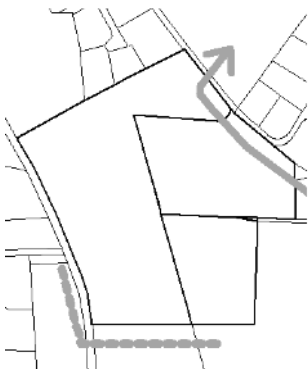
Für die neu einzuzonte Fläche besteht eine Quartierplanpflicht, welche insbesondere die Erschliessungsfragen zu klären hat.

Die z.Zt. reduzierte Einzonungsfläche hat die langfristigen Erschliessungsmöglichkeiten der gesamten Parzellenflächen Nummern 217 und 218 zu beachten.

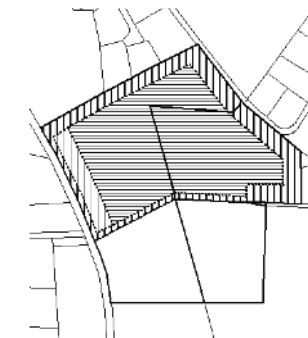


Die langfristigen Einzonungsabsichten die Parzellen Nr 217/218 betreffend sollen zweckmässigerweise in einer Zone für künftige bauliche Nutzungen liegen, damit allfällige Landumlegungen zur Sicherung der Erschliessung nach Grundsätzen, die für Bauzonen gelten, durchgeführt werden können.

Das östlich angrenzende bestehende Quartier und die vorgesehene neue Überbauung auf den Parzellen Nr. 217 und 218 sollen über die westliche Anschlussstrasse Parz.Nr. 213 erschlossen werden.



Weiter sind im Quartierplanverfahren die Langlaufverbindung zum Schulhaus sicherzustellen und Massnahmen zum Schutz vor den zulässigen Immissionen der süd- und westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu treffen.

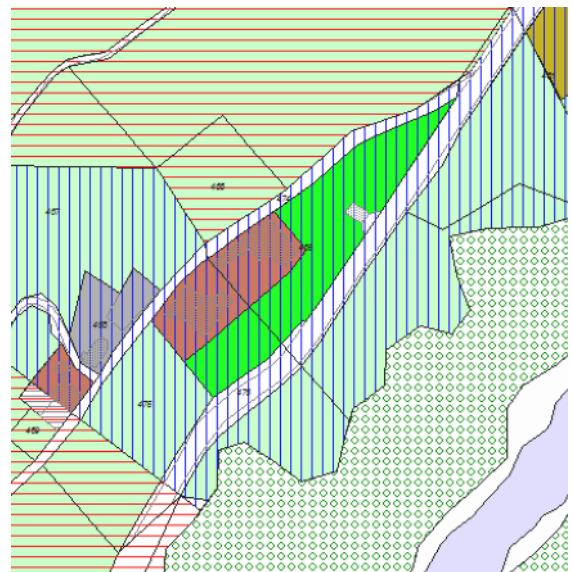
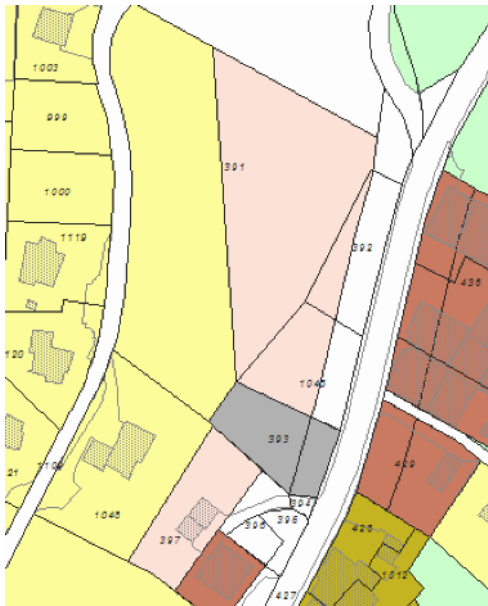


Da auf der Parz.Nr. 218 und auf dem nördliche Teil der Parz.Nr. 217 Abgrabungen und Aufschüttungen erfolgt sind, bestimmen Detailabklärungen zum Baugrund im Rahmen des QP-Verfahrens die einzelnen Baustandorte.

2.1.4 Weitere Zonenplanänderungen

- Für die Vergrösserung des Parkplatzes in 'Pra da Punt' ist die Landwirtschaftszone zu reduzieren.
- Eine Quartierplanpflicht für das Quartier 'Maligné' wird im Zonenplan abgegrenzt.
- Die Zone für künftige bauliche Nutzungen mit ES II erfasst Flächen, die mittel- bis langfristig dafür benötigt werden. Sie ersetzt teilweise die 'altrechtlichen' Übrigen Gebiete mit ES II. Für die Fläche in Cul (angrenzend an Gewerbezone) ist folglich eine Aufstufung auf ES III vorzusehen.
- Die Nachführungen in Brail betreffen:
Zone für künftige bauliche Nutzungen auf Parzelle Nr. 391, 397
Anpassung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an die realisierten Bauvorhaben

Gefahrenzone in Anpassung an das Beschwerdeverfahren Parz. Nr. 465



2.2 Genereller Gestaltungsplan

1. Davo Röven

Im Generelle Gestaltungsplan wird für die Bereiche der Parzellen Nr. 101, 102 und 104, soweit die Zonenzuordnung gemäss RB 1325 vom 21.09.2004 sistiert wurde, ein Bereich 'Hofraum' bezeichnet mit folgendem Legendentext (im Sinne von neu Art. 37):

Bereich Hofraum: Es gelten die Bestimmungen zum Freihaltebereich.
Bei einer Einzonung der Parzelle Nr. 214 (oder an den Hofraum angrenzende Teile davon) ist der Bereich Hofraum auf den Parzellen Nr. 101, 102 und 104 im Hinblick auf die bauliche Gestaltung des Dorfeinganges und des Überganges Dorfzone/neue Bauzone zu überprüfen.

Die Sistierung der Zonenzuordnung kann somit aufgehoben werden.

> siehe Korrektur aus öffentlicher Auflage unter 3.2

2. Parz.Nr. 138

Die Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 138 hat die Anpassung des Erhaltungsbereiches zu Folge.

2.3 Genereller Erschliessungsplan

1. Muligné

Im Quartier Muligné ist die Erschliessung mit Strassen resp. die Sicherung der Strassenparzellen und der Bau der Erschliessungsanlagen grundsätzlich im Quartierplanverfahren zu regeln. Die bestehende Erschliessungsstrasse ab Kantonsstrasse erschliesst heute die Parzellen Nr. 204, 210 und teilweise (Bautiefe, Höhenunterschied) die Parz.Nr. 211; mit einer Verlängerung dieser Zufahrt bis zur Parzelle Nr. 205 wird auch diese über den bestehenden Anschluss erschlossen. Diese Verlängerung soll im Generellen Erschliessungsplan festgelegt werden und als Anweisung für das Quartierplanverfahren gelten.

Die Sistierungen der Zonenzuordnungen im Bereiche 'Muligné' können in der Folge aufgehoben werden.

2. QP Clüs

Als Vorgabe für den Quartierplan, wird der Anschlusspunkt für die Quartiererschliessung festgelegt.

3. Parkplatz in Pra da Punt

Der vorgesehene, zu erweiternde Parkplatz in Pra da Punt wird im Erschliessungsplan bezeichnet.

2.4 Baugesetz

Obwohl das Baugesetz erst im Jahre 2004 genehmigt wurde, hat die Gemeinde sich entschlossen, eine Anpassung an das neu kantonale Raumplanungsgesetz vom 6.12.2004 (nKRG) resp. an die neue Raumplanungsverordnung (nKRVO) vorzunehmen.

Die materiellen Bestimmungen konnten weitgehend übernommen werden.

Die Umarbeitung ist gestützt auf das Inhaltsverzeichnis des geltenden Baugesetzes vom 21. September 2004, RB Nr. 1325, im Anhang dokumentiert.

Zu erwähnen sind noch einzelne materielle Änderungen:

Art. 16 alt, neu Art. 47 Baubewilligung

Soweit das kantonale Recht keine Baubewilligung verlangt, soll auf Gemeindeebene auch keine Baubewilligung verlangt werden. Ausnahmen von diesem Grundsatz sind notwendig, wo zwingend gestalterische Überlegung und Kriterien Bestandteil der Beurteilung eines Baugesuches sind. Das trifft zu in den Schutz-, Erhaltungs- und Freihaltebereichen sowie bei geschützten und erhaltenswerten Bauten gemäss Generellem Gestaltungsplan.

Art. 17 alt Vereinfachtes Verfahren

In Anpassung an das nKRG wurde das 'vereinfachte Verfahren' und die 'Meldepflicht' nach bestehendem Recht zugunsten des Baubewilligungsverfahrens resp. das Meldeverfahren nach KRG fallen gelassen.

Nach neu Art. 47 sind alle Bauvorhaben der Baubehörde anzuzeigen. Diese entscheidet über das anzuwendende Baubewilligungsverfahren.

Art. 28 alt, neu Art. 58 Zu- und Ausfahrten

Es wird präzisiert, dass ein Fahrzeug 'in der Einfahrt' abgestellt werden können muss. Weitergehende Bauvorschriften zu solchen Objekten werden nicht als nötig betrachtet.

Art. 47 alt, neu Art. 22 Gewerbezone

Im neuen Abs. 4 wird für zonenwidrige Bauten und Anlagen eine Bestandessicherung zugelassen.

Art. 48 alt, neu Art. 23 Materialaufbereitungszone
In Abs. 4 wird die (nicht definierte) Gebäudehöhe durch die Firsthöhe ersetzt.

Art. 52 alt, neu Art. 11 Zonenschema
Es wird in einer Fussnote zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen darauf hingewiesen, dass für die Zone öffentliche Anlagen keine ES festgelegt wird.

Art. 57 alt, neu Art. 17 Firsthöhe
Damit die Gebäudehöhe indirekt über die Firsthöhe und Dachneigung ausreichend für alle Fälle festgelegt ist, wird die Massvorschrift der Firsthöhe präzisiert.

Art. 37 Weitere Bereiche
Weitere Bereiche (als allgemeine Fassung) sollen erlauben, solche im Generellen Gestaltungsplan an konkrete Bedürfnisse angepasst zu definieren.

Art. 98 alt, neu Art. 10 Regelbauweise
Zulässige Abweichungen von der Regelbauweise sind im Zonenschema festgelegt.

Aus nKRG: Zone für künftige bauliche Nutzungen
Unklar ist, ob damit Preissteigerungen im Falle von späteren Enteignungen (ZöBA) verbunden sein könnten.

3. Verfahren

3.1 Vorprüfung

Ablieferung zur VP: Akten Version vom 30.09.05, rev. 01.03.06 am: 02.03.2006.

Ergebnis KVP: siehe Bericht vom 11.05.2006

Zusammenfassung:

Die Bauzonengrösse gemäss Vorlage KVP entspricht den Vorgaben des übergeordneten Rechts.
Für die Neueinzonung auf den Parzellen Nr. 217/218 ist der Nachweis der Verfügbarkeit zu erbringen.
Überprüfung der Nutzungseignung für Parzelle Nr. 273: Ergänzung mit Gewässerabstandsbaulinie.
Ergänzende Massnahmen (Gewässerabstand, P im GEP) für den Parkplatz in Pra da Punt.
Prüfung der Lärmempfindlichkeitsstufe für die 'Zone für künftige bauliche Nutzungen' im Raume Cul.
Anpassung an das nKRG vom 24.05.2004.

Die Empfehlungen und Anregungen der KVP wurden für die öffentliche Auflage gemäss den Bemerkungen in Abschnitt 2 behandelt.

3.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 12.10.2006 bis am 10.11.2006 statt.

Publikation im Kantonsamtsblatt vom 12.10.06

Es sind von 5 Grundeigentümern Wünsche und Anträge eingegangen:

Die Behandlung der Eingaben durch den Gemeindevorstand hat zu folgenden Ergänzungen und Korrekturen geführt:

- Auf Parzelle Nr 105 wird die W2 auf die ganze Parzelle ausgedehnt.
Die Baureife kann mit wenig aufwendigen Erschliessungsmassnahmen des Grundeigentümers hergestellt werden; ein Verzicht auf Zuordnung zur Bauzone aufgrund von Art. 15 RPG (Kapazität der Bauzone) ist aufgrund der Bautätigkeit in den vergangenen Jahren nicht mehr notwendig.
Die Reduktion um 826 m² kann nicht mehr geltend gemacht werden.
- Auf Parzelle Nr 101, 102 sowie 104 wird auf den Freihaltebereich, resp. auf den befristeten Hofraumbereich gemäss Beschrieb in der Legende zum Auflageplan verzichtet; als Ersatzmassnahme wird der Erhaltungsbereich 'Alte Dorfzone' über die ganzen Parzellen Nr. 101, 102 und 104 erweitert. In der Folge wird beantragt, die Sistierung des Genehmigungsverfahrens für die Dorfzone 1 auf diesen Parzellen aufzuheben und die Zone wie von der Gemeindeversammlung am 4. Juni 2003 beschlossen, zu genehmigen.
Die Einsehbarkeit und damit die Beeinträchtigung dieses Vorgeländes ist durch die Bauten auf Parzelle Nr. 211 derart beschränkt, dass aus Sicht der Gemeinde zusätzliche Baubeschränkungen nicht angebracht sind.
Bei den Bauzonenkapazitäten kann die Reduktion um 425 + 551 + 1218 = 2194 m² damit nicht mehr geltend gemacht werden.
- Auf Parzelle Nr. 153 und 1186 wird auf die Quartierplanpflicht (, die mit der ungenügenden Erschliessung von Norden über Parzelle Nr. 79 begründet wurde) gestrichen.
Die Überbauung der Parzelle Nr. 153 und 1186 soll nicht an einer Quartierplanpflicht scheitern, die mit einer für eine Überbauung nicht zwingenden Voraussetzung (Erschliessungsverbesserung) begründet ist. Eine 'bessere' Erschliessung bedingt zudem die Klärung weiterer Fragen zur nördlich anschliessenden Strassenführung und Einmündung in die Kantonsstrasse. Die Behandlung dieser Fragen kann jedoch langwierig sein und könnte die Überbauung der Parzelle Nr. 153 unverhältnismässig lange aufschieben. Das Wohngebiet Rastò soll zudem künftig vor allem über das Quartier Clüs und Parzelle Nr. 213 an das übergeordnete Strassennetz angebunden werden.
- Die Gewerbezone im Raume 'Cul' wird zwischen Zufahrtstrasse Parzelle Nr 198 und Geleisetrasse RhB auf Parzelle Nr 1 erweitert.
Die Erweiterung der Gewerbezone entspricht der heutigen Nutzung dieses Bahnhofgeländes.
- Die Reduktion der freien Bauzonkapazität ergibt sich damit beim Bearbeitungsstand der Vorlage zuhanden der Gemeindeversammlung wie folgt:

Reduktion infolge Beschwerdeverfahren	614 m ²
Reduktion infolge Nachführung des Überbauungsstandes	4'447 m ²
Reduktion aufgrund von Einzelmassnahmen	3'683 m ²

<u>Zwischentotal</u>	<u>8'130 m²</u>
----------------------	----------------------------

Reduktion infolge Kreditlimite der Gemeindeversammlung für den Erwerb der Bauzonenfläche auf Parzelle Nr. 217/218: Landerwerb max. 10'000 m ²	3581 m ²
--	---------------------

<u>Total</u>	<u>12'325 m²</u>
--------------	-----------------------------

Das Total der Reduktionsfläche erfüllt damit die Forderung im RB 1325 vom 21. September 2004.

3.3 Beschluss der Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 29.11.06 hat der Teilrevision 05 / 06 - umfassend:

Baugesetz

Teilrevision Zonenplan Zernez 1:2'000

Teilrevision Zonenplan Brail 1:1'000

Genereller Gestaltungsplan, Zernez: Davo Röven und Parz. 153 1:1'000

Genereller Erschliessungsplan, Zernez: Muliné, Pra da Punt 1:2'000

ohne Gegenstimme zugestimmt.

Die Publikation des Gemeindeversammlungsbeschlusses erfolgte am 7.12.06
(Kantonsamtsblatt, Posta Ladin).

Die analogen Akten werden der Regierung anfangs Januar zur Genehmigung eingereicht.
Die digitalen Akten werden in Absprache mit dem ARE (Kreisplaner und Abt. Informatik/GIS) dem ARE zugestellt.

3.4 Genehmigung durch die Regierung

Ausstehen

Chur, Zernez, 08.01.07/ph

Akten Stand Beschluss Gemeindeversammlung vom 29.11.2006

Baugesetz	bau_beg2ger061129_vnkrge.pdf
Zonenplan Zernez 1:2'000 (nur Änderungen)	zop1001beg2ger.pdf
Zonenplan Brail 1:2'000 (nur Änderungen)	zop1002beg2ger.pdf
Genereller Gestaltungsplan Zernez Teilrevision 1:1'000	ggp1001beg2ger.pdf
Genereller Erschliessungsplan Zernez Muligné, Pra dal Punt 1:2'000	gep1001beg2ger.pdf
Bericht zur Teilrevision vom 29.11.06	trbe061129.pdf

Datenmodell alt: Digitale Daten NUP (Layers nur mit Änderungen: status = 'beg')

- zgn-beg06.e00
- gef-beg06.e00
- pif-beg06.e00
- evl-beg06.e00

Datenmodell neu (in Bearbeitung): vollständige Layers

- Alle GGB-Layers
- Alle UEB-Layers

Gemeinde Zernez: Anpassung Baugesetz an nKRG

Zusammenstellung, basierend auf:

Inhaltsverzeichnis BauG vom 4.Juni 2003; RB Nr. 1325 vom 21.09.04 / RB Nr. 1114 vom 13.09.05

Legende

K	Artikel korrigiert resp. ergänzt
N	Neuer Artikel
Ret	Artikel beibehalten, aber an anderer Stelle (BauG oder KRG/KRVO)
V	Artikel an diese Stelle verschoben
Grau	Artikel gestrichen > ersetzt mit kantonaler Regelung > Art. 6 Art. 82 KRG
Text	Text der kantonalen Bestimmung (an dieser Stelle) in Arbeits-Baugesetz aufnehmen
Text	Artikel/Text ersatzlos gestrichen
Text	Korrigierter Artikelname resp. neuer Artikel; dito für Titel

Art.Nr.	NEU	Art.Nr. Art.Nr. ALT / Ersatz/Änderung	Seite alt
I	ALLGEMEINES		1
1	Zweck	Art. 1	1
2	Geltungsbereich	Art. 2 K	1
3	Baubehörde	Art. 3	1
4	Kommissionen: a) Baukommission	Art. 4	1
5	b) Dorfbildkommission	Art. 5 K	2
	Ausnahmen	Art. 6 Art. 82 KRG	2
	Hofstattrecht	Art. 7	2
	Planungszone	Art. 8 Art. 10. KRG	2
6	Siedlungsinventar	Art. 9	3
II	GRUNDORDNUNG		4
1.	Allgemeines		4
	Grundordnung	Art. 10 Art. 22 KRG	4
7	Zuständigkeit	N	
	Verfahren	Art. 14 Art. 47-50 KRG Art. 12-15 KRVO	5
2.	Zonenplan		4
A.	Allgemeines		
	Zonenplan	Art. 11 Art. 26 KRG	4
8	Festlegungen im Zonenplan	N	
9	Nationalpark	Art. 74 V	25
B.	Bauzonen		
a)	Regelbauweise	N	
10	Regelbauweise	V	17
11	Zonenschema	Art. 52 V	2
12	Hofstattrecht	Art. 7 V	17
13	Geschlossene Bauweise	Art. 53 V	17
14	Halboffene und offene Bauweise	Art. 54 V	17
b)	Begriffe und Messweisen		
15	Ausnutzungsziffer	Art. 55 V	19
16	Nutzungsübertragung und Parzellierung	Art. 56 V	19
17	Firsthöhe	Art. 57 V/K	20
18	Gebäudelänge	Art. 58 V	20
c)	Zonenvorschriften		
19	Dorfzone alt, neu (1+2)	Art. 44 V	15
20	Wohnzone 2+3	Art. 45 V / K	15
21	Wohn- und Gewerbezone	Art. 46 V / K	15
22	Gewerbezone	Art. 47 V	15
23	Materialaufbereitungszone	Art. 48 V	16

24	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 49	V / K	16
25	Sportzone	Art. 50	V	16
26	Parkierungszone	Art. 51	V	16
	C. Weitere Zonen			
27	Forstwirtschaftszone	Art. 61	V	21
28	Wintersportzone: Ergänzende Bestimmungen	Art. 67	V / K	23
29	Campingzone	Art. 68	V	23
30	Materialablagerungszone	Art. 71	V	24
31	Materialabbauzone	Art. 72	V	24
	3. Genereller Gestaltungsplan			4
	A. Allgemeines			
	Genereller Gestaltungsplan	Art. 12	Art. 42-44 KRG	4
32	Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan		N	
	B. Gestaltungsbereiche			
33	Schutzbereich	Art. 75	V	25
34	Erhaltungsbereich	Art. 76	V	25
35	Freihaltebereich	Art. 77	V	26
36	Umgebungsbereich Schloss Planta-Wildenberg	Art. 78	V / K	26
37	Weitere Bereiche		N	
	C. Gestaltungsobjekte			
38	Wertvolle Bausubstanz a) Geschützte Bauten und Anlagen	Art. 79		26
39	b) Erhaltenswerte Bauten und Anlagen	Art. 80		27
40	Baugestaltungslinien	Art. 81	K	27
41	Geschützte Natur- und Kulturobjekte	Art. 82		27
	3. Genereller Erschliessungsplan			4
	A. Allgemeines			
	Genereller Erschliessungsplan	Art. 13	Art. 45 KRG	4
42	Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan		N	
	B. Erschliessungsbereiche			
43	Erschliessungsbereich Runatsch	Art. 84.1	V	28
	C. Erschliessungsanlagen			
44	Verkehrsanlagen		N	
45	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen		N	
	D. Folgeplanungen			
46	Folgeplanung		N	
	III KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN			4
	2. Bauvorschriften			5
	2.1. Bauvoraussetzungen			5
	Meldepflicht	Art. 15		5
47	Baubewilligung	Art. 16 (113)	N	5
	Vereinfachtes Verfahren	Art. 17		6
48	Baugesuch	Art. 114	V / K	38
	Bedingungen und Auflagen, Revers	Art. 18	Art. 90 KRG	7
	Baureife	Art. 19	Art. 72, 89/3 KRG	7
49	Baureife: Sicherstellung	Art. 19	nur Abs.2	
	2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen			7
50	Baugestaltung	Art. 20	K	7
51	Dächer	Art. 21		8
52	Einfriedungen	Art. 22	K	8
53	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 23	K	8
54	Reklamen und Hinweistafeln	Art. 24		8
55	Antennen	Art. 25		9
	Waldabstand, Gewässerabstand, Strassenabstand	Art. 26	Art. 78 KRG/Art. 26 ABzKWaG	9
56	Waldabstand, Gewässerabstand, Strassenabstand	Art. 26	K	9
	2.3. Verkehrs- und Versorgungs- und Entsorgungsanlagen			10

57	Verkehrss Sicherheit	Art. 27		10
58	Zu- und Ausfahrten	Art. 28	K	10
59	Abstellplätze für Motorfahrzeuge a) Pflichtparkplätze	Art. 29		10
60	b) Ersatzabgabe	Art. 30		11
61	c) Anordnung	Art. 31		11
62	Werkleitungen	Art. 32		11
63	Abwasser	Art. 37	N	13
2.4.	Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen			12
64	Ausführung von Bauten und Anlagen a) Grundsatz	Art. 33	K	12
65	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	Art. 42	V	14
66	e) Energiehaushalt	Art. 34	N	12
	d) Schallschutz	Art. 35		12
	e) Umweltbelastung	Art. 36		12
	Abwasser	Art. 37		13
67	Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 38	K	13
	Unterhalt	Art. 39 Art. 73 Abs. 3, 4 KRG		13
2.5.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum			14
68	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	Art. 40	K	14
69	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 41		14
3.	Zonen			14
3.1.	Bauzonen			14
	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	Art. 42		14
	Störungsgrad von Betrieben	Art. 43		14
	Dorfzone alt, neu (1+2)	Art. 44		15
	Wohnzone 2+3	Art. 45		15
	Wohn- und Gewerbezone	Art. 46		15
	Gewerbezone	Art. 47		15
	Materialaufbereitungszone	Art. 48		16
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 49		16
	Sportzone	Art. 50		16
	Parkierungszone	Art. 51		16
	Zonenschema	Art. 52		17
	Geschlossene Bauweise	Art. 53		17
	Halboffene und offene Bauweise	Art. 54		17
	Ausnutzungsziffer	Art. 55		19
	Nutzungsübertragung und Parzellierung	Art. 56		19
	Firsthöhe	Art. 57		20
	Gebäudelänge	Art. 58		20
	Grenz- und Gebäudeabstand (Skizze ergänzen)	Art. 59	Art. 75-77 KRG	20
3.2.	Weitere Zonen			21
	Landwirtschaftszone	Art. 60	Art. 32 KRG	21
	Forstwirtschaftszone	Art. 61		21
	Freihaltezone	Art. 62	Art. 35 KRG	21
	Archäologiezone	Art. 63	Art. 36 KRG	21
	Archäologische Schutzzone	Art. 64	Art. 36 KRG	22
	Naturschutzzone	Art. 65	Art. 33 KRG	22
	Landschaftsschutzzone	Art. 66	Art. 34 KRG	22
	Wintersportzone	Art. 67		23
	Campingzone	Art. 68		23
	Grundwasser- und Quellschutzzone	Art. 69	Art. 37 KRG	23
	Gefahrenzone	Art. 70	Art. 38 KRG	24
	Materialablagerungszone	Art. 71		24
	Materialabbauzone	Art. 72		24
	Übriges Gemeindegebiet	Art. 73	Art. 41 KRG	25
	Nationalpark	Art. 74		25
4.	Gestaltung			25

Schutzbereich	Art. 75	25
Erhaltungsbereich	Art. 76	25
Freihaltebereich	Art. 77	26
Umgebungsbereich Schloss Planta-Wildenberg	Art. 78	26
Wertvolle Bausubstanz a) Geschützte Bauten und Anlagen	Art. 79	26
b) Erhaltenswerte Bauten und Anlagen	Art. 80	27
Baugestaltungslinien	Art. 81	27
Geschützte Natur- und Kulturobjekte	Art. 82	27
IV Erschliessungsordnung		28
5.1. Allgemeines		28
70 Erschliessungsprogramm		N
71 Erschliessungsreglementen		N
Grund- und Groberschliessung	Art. 83	Art. 58 KRG
Feinerschliessung Abs. 3 zu Art. 'Private Erschliessungsanlagen	Art. 84	Art. 58 KRG
Erschliessungsbereich Runatsch	Art. 84.1	28
5.2. Projektierung, Ausführung		29
Baulinien, Niveaulinien	Art. 85	Art. 55, 56 KRG
72 Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 86	K
Verfahren	Art. 87	Art. 57 / 60 KRG
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		29
73 Ausführung a) Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 88	K
74 b) Private Erschliessungsanlagen	Art. 89	K
5.3. 4. Finanzierung		30
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 90	Art. 62 KRG
Grundeigentümerbeiträge	Art. 91	Art. 63, 64 KRG
75 Anschlussgebühren	Art. 92	K
76 Benutzungsgebühren	Art. 93	K
Private Erschliessungsanlagen Abs. 4 zu Art. 'Private Erschliessungsanlagen	Art. 94	32
III QUARTIERPLANUNG	siehe Art. 51ff KRG und Art. 16ff KRVO	33
1. Quartierplan		33
Quartierplan	Art. 95	33
Quartierplanbestimmungen	Art. 96	33
Quartiergestaltungsplan	Art. 97	33
Quartiererschliessungsplan	Art. 98	34
Quartiererschliessung a) Erstellung	Art. 99	34
b) Finanzierung	Art. 100	34
2. Baulandumlegung		34
Baulandumlegung	Art. 101	34
Alter Bestand	Art. 102	35
Abzüge für den Gemeinbedarf	Art. 103	35
Neuzuteilung, Wertausgleich	Art. 104	35
Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	Art. 105	36
3. Quartierplanverfahren		36
Einleitung	Art. 106	36
Erstellung	Art. 107	36
Öffentliche Auflage, Einsprache	Art. 108	36
Erlass	Art. 109	37
Planungskosten	Art. 110	37
Aufhebung oder Abänderung	Art. 111	37
Vorbehalt der Baubewilligung	Art. 112	38
IV BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN		38
Anzeige des Bauvorhabens	Art. 113	38
Baugesuch	Art. 114	38
Baugespann	Art. 115	Art. 43 KRVO
		39

	Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung	Art. 116	Art. 44, 45 KRVO	39
	Auflage, Publikation und Einsprache	Art. 117	Art. 45 KRVO	40
	Baubescheid	Art. 118	Art. 46 KRVO	40
	Vorentscheid	Art. 119	Art. 41 KRVO	40
	Baubeginn und Baufristen	Art. 120	Art. 91 KRG	40
	Bauausführung, Änderungen	Art. 121	Art. 60 KRVO	41
	Baukontrollen, Bauabnahme	Art. 122	Art. 60, 61 KRVO	41
	Gebühren	Art. 123	Art. 96 KRG	41
V	VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN			42
77	Vollzug		N	
	Verantwortlichkeit	Art. 124	Art. 93 KRG	42
	Strafbestimmungen	Art. 125	Art. 95 KRG	42
	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	Art. 126	Art. 94 KRG	42
78	Rechtsmittel	Art. 127	K/Art. 100-104 KRG /	42
79	Gesetzessprache	Art. 128		43
80	Inkrafttreten	Art. 129	K	43

Stand: Beschluss Gemeindeversammlung

Chur, Zernez, 29.11.2006

Überbauungsstand

Zu aktualisieren aufgrund Genehmigung

Erschliessungsstand

Zu aktualisieren aufgrund Genehmigung

Stand der Baureife

Zu aktualisieren aufgrund Genehmigung

Weitgehend überbautes Gebiet

Zu aktualisieren aufgrund Genehmigung