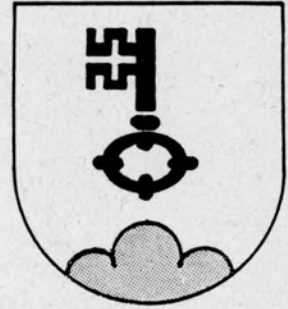


Gemeinde Sent



Teilrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

- 1.1 Ausgangssituation
- 1.2 Ablauf der Planung
- 1.3 Vorprüfung
- 1.4 Orientierung Mitwirkung der Bevölkerung und Interessierten
- 1.5 Beschluss der Gemeindeversammlung
- 1.6 Planungskommission

2. Bestandteile und Inhalt der Planung

- 2.1 Stand der Ueberbauung, der Erschliessung und der Baureife
- 2.2 Siedlungsinventar
- 2.3 Genereller Gestaltungsplan
- 2.4 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
- 2.5 Teilzonenplan Panas-ch Sura
- 2.6 Genereller Erschliessungsplan 1:2000
- 2.7 Genereller Erschliessungsplan Panas-ch Sura 1:2000
- 2.8 Genereller Erschliessungsplan 1:25'000
- 2.9 Zonenplan 1:25'000
- 2.10 Baugesetz

Teilrevision Ortsplanung Sent

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1. Allgemeines

1.1 Ausgangssituation

Im Juli 1988 verabschiedete die Gemeindeversammlung Sent eine Totalrevision der Ortsplanung. Dabei wurde der Generelle Gestaltungsplan über dem Dorfkern verworfen.

Mit Beschluss Nr. 1154 vom 7. Mai 1990 genehmigte die Regierung die Ortsplanung mit verschiedenen Vorbehalten und Auflagen. Die wichtigsten davon werden hier sinngemäss aufgeführt:

- Die Bauzonen sind zu gross bemessen.
- Sent ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Die Ortsplanung vermag ohne Generellen Gestaltungsplan den im öffentlichen Interesse stehenden Anliegen des Ortsbildschutzes nicht zu genügen.
- Die Gemeinde ist angehalten, einen Generellen Gestaltungsplan über die Dorfzone zu erarbeiten, welcher den Schutz des Ortsbildes gewährleistet. Als provisorische Schutzmassnahme setzt die Regierung über die Dorfzone vorübergehend eine Ausnützungsziffer von 0.6 in Kraft.
- Dem der Dorferweiterungszone zugewiesenen Gebiet Tschesch-Cuntschech am südlichen Dorfrand kommt für das Erscheinungsbild der Siedlung grosse Bedeutung zu. Das Gebiet ist von der Genehmigung zurückgestellt bis zum Vorliegen von ergänzenden Gestaltungsmaßnahmen, welche eine angepasste Bebauung mit einem engen Baugürtel gewährleisten.
- Das der Dorferweiterungszone zugewiesene Gebiet Pradé ist bis zum Vorliegen von Gestaltungsmaßnahmen, welche den Umgebungsschutz des Palazzo Corradini mit Parkanlage und die Konzentration der Bebauung gewährleisten, von der Genehmigung zurückgestellt.
- Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone am Südwestrand der Siedlung ist zu überprüfen.

- Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung sind den Nutzungszonen zuzuordnen.
- Das Baugesetz ist in Bezug auf das Mass der Nutzung für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Vorschriften über die Natur- und Kulturobjekte zu überarbeiten.

Im Dezember 1992 forderte das Amt für Raumplanung die Gemeinde auf, einige weitere in der Zwischenzeit aufgetauchte Probleme im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision zu bearbeiten. Im wesentlichen geht es um die Regelung der Nutzungsordnung in den Gebieten Pozzet und Panas-ch Sura (bisher Abbau- und Deponiezonen) sowie Crusch aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten. Weiter wurde die Erarbeitung des fehlenden Generellen Erschliessungsplanes über das ganze Gemeindegebiet verlangt.

1.2 Ablauf der Planung

Im Februar 1991 (Ergänzung der Ortsplanung), August 1992 (Siedlungsinventar) und April 1993 (weitere Ergänzung der Ortsplanung) beauftragte die Gemeinde Sent das Planungsbüro Stauffer Studach AG durch Vertrag mit der Ausführung der notwendigen Ortsplanungsarbeiten.

Im Winter 1991/92 wurden die ersten Entwürfe eines Generellen Gestaltungsplanes erarbeitet. Im Februar 1992 entschloss sich der Gemeindevorstand, ein Siedlungsinventar als Grundlage für die Weiterbearbeitung des Generellen Gestaltungsplanes erstellen zu lassen. Im Sommer 1992 wurden die Aufnahmen für das Siedlungsinventar in Angriff genommen. Ende Winter 1993 konnte der Gemeinde ein erster Entwurf des Siedlungsinventars mit Generellem Gestaltungsplan und Gestaltungsvorschriften präsentiert werden. In der Folge wurden diese Entwürfe in verschiedenen Sitzungen mit der Planungskommission bereinigt. Parallel dazu wurden die übrigen Planungsmittel (Zonenpläne, Generelle Erschliessungspläne und Baugesetz) erarbeitet und bereinigt.

1.3 Vorprüfung

Am 2. Mai 1994 wurde die Revisionsvorlage der kantonalen Verwaltung zur Vorprüfung eingereicht. Im August 1994 fand ein Augenschein mit den Vertretern der kantonalen Verwaltung statt. Ende November 1994 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht des Kantons zugestellt. Der Kanton beurteilte das Projekt weitgehend sehr positiv, insbesondere das Siedlungsinventar und den Generellen Gestaltungsplan 1 : 1'000. Dabei wurden

noch einzelne Korrekturen und Ergänzungen verlangt, welche in das Projekt integriert werden konnten. Darüberhinaus wurden weitergehende Anpassungen und Ergänzungen der Ortsplanung. Es handelt sich im wesentlichen um folgende weitere Anregungen:

- Uebertragung sämtlicher Nutzungspläne über das Siedlungsgebiet auf die neuesten Plangrundlagen der Vermessung
- Darstellung der Nutzungspläne über das ganze Gemeindegebiet in einem grösseren Masstab (1 : 10'000)
- Ergänzung der Landwirtschaftszonen über das ganze Gemeindegebiet
- Prüfung von Landschaftsschutzzonen über die Terrassenlandschaft im Nordosten und Südwesten des Dorfes, über das Val d'Uina und im Val Sinestra
- Ueberarbeitung des Generellen Erschliessungsplanes 1 : 2'000
- Ausscheidung von Quellschutzzonen für die gefassten Quellen der öffentlichen Trinkwasserversorgung unter Beizug eines Geologen.

Diese angeregten Anpassungen und Ergänzungen werden in einer späteren Planungsphase geprüft werden.

1.4 Orientierung und Mitwirkung der Bevölkerung und Interessierten

Vom 28. Februar bis 30. März 1995 wurden die Planungsmittel öffentlich aufgelegt. Dabei erhielten die Bevölkerung und Interessierten Gelegenheit, sich mit den Planungsmitteln auseinanderzusetzen, Wünsche und Anträge einzubringen und Kritik zu üben.

Während der Auflagefrist orientierte der Gemeinderat an zwei Abenden die Bevölkerung im Rahmen von Orientierungsversammlungen. Die Interessierten erhielten zudem die Gelegenheit, im Rahmen von Fragestunden spezielle Wünsche mit Vertretern des Gemeinderates zu besprechen.

Von der Möglichkeit, schriftliche Wünsche und Anträge einzureichen machten schliesslich 23 Parteien Gebrauch. Einzelne Wünsche wie kleinere Korrekturen der Abgrenzung von Freihaltebereichen, die Entlassung einzelner erschlossener Parzellen aus der Quartierplanpflicht, die Lockerung der Vorschriften über die Dachgestaltung und die Aenderung der Messweise der Gebäude- und Firsthöhe konnte der Gemeinderat in die Revisionsvorlage einbauen. Andere Anträge, insbesondere Begehren um Einzonungen und Abstufungen von wertvollen Bauten konnten hingegen nicht berücksichtigt werden.

1.5 Beschluss der Gemeindeversammlung

Am 30. Mai 1995 fand eine erste Gemeindeversammlung statt. Dabei wurden die Teilrevision des Baugesetz, der Generelle Gestaltungsplan 1 : 1000 und die Teilrevision des Zonenplanes mit Generellem Gestaltungsplan 1 : 2000 mit folgenden Ausnahmen genehmigt:

- Art. 31 b (Umnutzung von bestehenden Gebäuden) wurde auf Grund eines Antrages abgelehnt. Diese Bestimmung sah Mindestwohnungsgrössen beim Umbau von bestehenden Gebäuden vor. Ziel dieser Bestimmung war einerseits die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus bzw. die Förderung des Erstwohnungsbaus und andererseits die gestalterische Absicht, die Uebernutzung der vielen umzubauenden Stallscheunen mit den bekannten negativen Auswirkungen (grosse Anzahl Parkplätze, Balkone und Dachaufbauten) einzudämmen.
- Der geplante Freihaltebereich im Gebiet Curtinaglias wurde, soweit es die Parzelle Nr. 234 betrifft, auf Grund eines Antrages des Eigentümers gestrichen. Dadurch entstand eine „Lücke“ im Gebiet Curtinaglias.
- Auf Grund eines Antrages des betroffenen Eigentümers wurde am westlichen Rand der Parkanlage „Parkin“ ein Bauplatz von ca. 500 m2 der Dorferweiterungszone mit Bau- und Baugestaltungslinien zugewiesen. Gleichzeitig wurde sozusagen als Gegenleistung die gesamte Parkanlage einschliesslich der ortsbildprägenden Gartenmauer der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Mit der Baugestaltungslinie im Generellen Gestaltungsplan wird gewährleistet, dass ein allfälliger Bau in Anlehnung an die traditionelle Bauweise möglichst nahe an die Strasse gestellt werden muss. Die ausgeschiedene Bauzone ist teilweise erschlossen und bildet die natürliche Ergänzung des Dorfes am westlichen Eingang. Die zwingend vorgeschriebene Randlage gewährleistet die unversehrte Erhaltung der Parkanlage.

An der zweiten Gemeindeversammlung vom 12. Juni 1995 wurden die restlichen Nutzungspläne genehmigt.

1.6 Planungskommission

Der Planungskommission gehörten an:- M. Luppi, Präsident

- J.C. Rauch
- E. Bass
- G. Buchli
- C. Rauch

2. Bestandteile und Inhalt der Planung

2.1 Stand der Ueberbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

Die Bundesverordnung über die Raumplanung verlangt in Art. 21 von den Gemeinden die Erhebung des Standes der Ueberbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) für die ausgeschiedenen Bauzonen sowie der Nachweis der Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Die bereits vorhandene Uebersicht UEB aus dem Jahre 1991 wurde für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung tabellarisch auf den neuesten Stand gebracht. Zudem wurden die Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes erhoben. Es handelt sich dabei im wesentlichen um die nicht mehr benutzten Stallscheunen, welche in absehbarer Zeit einer anderen Nutzung zugeführt werden könnten. In der nachfolgenden Tabelle ist der Stand der Ueberbauung mit den Nutzungsreserven dargestellt.

Nutzungszone	Bauzone Total (m2)	Überbauungsstand		Überbauungsgrad %
		überbaut (m2)	nicht überbaut (m2)	
Dorfzone	127255	118840	8415	93
Dorferweiterungszone	61165	32040	29125	53
Wohnzone	19570	11365	8205	58
Wohn-/Gewerbezone	19930	5370	14560	27
Subtotal	227920	167615	60305	74
Gewerbezone	27220	24720	2500	91
ZöBA	25615	14140	9985	59
Total	280755	206475	72790	74

Nutzungsreserven: 80 Stallscheunen à ca. 160 m2 BGF = ca. **12'800 m2 BGF**

Für die Beurteilung der Bauzonengrösse werden nur die Reserven an Wohnbauzonen (Dorfzone, Dorferweiterungszone, Wohnzone und Wohn-/Gewerbezone) beigezogen. Diese umfassen gemäss obiger Tabelle ca. 6.0 ha. Als weitere Reserven kommen die Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes von ca. 12'800 m2 Bruttogeschossfläche (BGF) hinzu. Bei einer angenommenen Ausnützungsziffer von 1.2 entspricht diese Nutzungsreserve einer weiteren theoretischen Bauzonenreserve von ca. 1.1 ha. Gemäss Regierungsbeschluss Nr. 1154 vom 7. Mai 1990 liegt der Bedarf an Bauzonen für die nächsten 15 Jahren lediglich bei 3 bis 4 ha.

Durch das vorliegende Revisionsprojekt werden gemäss UEB ca. 0.85 ha als unüberbaut ausgewiesene Wohnbauzonen dem Freihaltebereich zugeteilt. Dadurch werden die effektiv überbaubaren Wohnbauzonen auf **ca. 5.1 ha** reduziert.

2.2 Siedlungsinventar

Das Siedlungsinventar erfasst und bewertet die bestehende Siedlungsstruktur und Bausubstanz mit Bezugnahme auf die siedlungsgeschichtliche Entwicklung. Es bildet die Grundlage für den Erlass von Schutzmassnahmen und Gestaltungsvorschriften, insbesondere für die Aufnahme wertvoller Bauten und Freiräume in den Generellen Gestaltungsplan und die Baugesetzgebung.

Das Siedlungsinventar selbst entfaltet keine unmittelbare Schutzwirkung für das betroffene Grundeigentum, bildet aber für Behörden und Grundeigentümer eine handfeste und transparente Grundlage für den Erlass von Schutzmassnahmen im demokratischen Planerlassverfahren nach Art. 37 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes. Darüber hinaus bildet das Siedlungsinventar auch eine wertvolle Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen seitens der Baubehörde.

Das vorliegende Siedlungsinventar wurde in enger Zusammenarbeit mit der Planungskommission und der Kantonalen Denkmalpflege erarbeitet. Aus Zeit- und Kostengründen musste der Aufwand der Inventarisierung auf eine generelle Beurteilung der Gebäuden beschränkt werden. Dabei wurde eine Arbeitsteilung vorgenommen. Eine Delegation der Planungskommission inventarisierte das Innere der Gebäude in Bezug auf Veränderungen der historischen Bausubstanz, das Vorhandensein von traditionellen Stuben und gewölbten Decken. Die Planer beurteilten die Gebäuden aufgrund der Angaben der Gemeinde, der vorhandenen Grundrissaufnahmen und der äusseren Erscheinung. Insofern ist das Resultat des Siedlungsinventars als ein Zwischenschritt zu betrachten. Eine nähere Untersuchung der einzelnen Bauten im Rahmen von Baugesuchen und eine allfällige genauere Beurteilung bleibt vorbehalten.

2.3 Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan ist ein neuer Bestandteil der Ortsplanung. Er ergänzt den Zonenplan. Ziel und Zweck des Generellen Gestaltungsplanes ist die bestmögliche Erhaltung der wichtigen Bestandteile des wertvollen Ortsbildes unter gleichzeitiger Wahrung eines angemessenen Spielraumes für die bauliche Weiterentwicklung der Siedlung.

In erster Linie teilt der Generelle Gestaltungsplan - gestützt auf die Erkenntnisse aus dem Siedlungsinventar - die bestehenden Bauten in verschiedene Klassen mit unterschiedlichen Erhaltungszielen ein. Weiter bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan diejenigen Flächen, welche zum Schutze des Ortsbildes vor Ueberbauungen frei gehalten werden sollen. Die

Zielsetzungen und anzuwendenden Bestimmungen der in diesem Plan örtlich abgegrenzten Massnahmen sind in den Baugesetzesvorschriften enthalten (siehe Art. 31 und 31a BauG). Die Einstufung der Bauten kann wie folgt interpretiert werden:

a. Schützenswerte Bauten (Art. 31 Abs. 1 BauG)

Schutzobjekte:	Es handelt sich um Bauten mit aussergewöhnlichen Qualitäten bezüglich Stellung, Form, Bausubstanz und Erhaltungsgrad.
Schutzziel:	Gesamtheitliche Erhaltung des Gebäudes, d.h. Erhaltung von Aussen- und Innenwänden, Decken, Dach, Treppen, Fassaden (Türen, Fenster, Verzierungen usw.) und Ausstattung (Oefen, Buffet, Wand und Deckenverkleidungen usw.).
Umbauten:	Sind für die bessere Nutzung des Gebäudes zulässig, wenn die historische Bausubstanz nicht beeinträchtigt wird. Denkbar sind z.B. einzelne interne Türdurchbrüche, Einbau von entfernbaren Trennwänden (zusätzliche Zimmer, Bad usw.), Ausbruch einzelner kleiner Fenster, Ersatz einzelner Decken mit gleichem Material und Bauweise.
Hinweise:	Nich gestattet ist z.B. der Abbruch von gewölbten Decken, die Verschiebung von tragenden Mauern und Decken, wesentliche Veränderungen der äusseren Erscheinung usw..

b. Zu erhaltende Bauten (Art. 31 Abs. 2 BauG)

Schutzobjekte:	Bedeutende Bauten. Es handelt sich um Gebäude mit kaum veränderter Bausubstanz und besonderen Qualitäten bezüglich Stellung, Form und Bausubstanz.
Schutzziel:	Erhaltung der wesentlichen Bausubstanz, d.h. Erhaltung der traditionellen Raumeinteilung samt tragendem Mauerwerk, Decken, Dach und Oeffnungen.
Umbauten:	Sind mit der notwendigen Rücksicht und Zurückhaltung möglich. Denkbar ist der Teilabbruch von Wänden, der Ersatz von Flachdecken und Treppen, der Einbau von entfernbaren Trennwänden,

der Ausbruch einzelner neuer Fenster, der Anbau von bescheidenen Lauben, Veranden oder Balkone, der Aufbau von bescheidenen Dachaufbauten.

c. Erhaltenswerte Bauten (Art. 31 Abs. 3 BauG)

- Schutzobjekte: Interessante Bauten. Es handelt sich in der Regel um einfache Gebäude oder solche mit veränderter Bausubstanz. Aufgrund ihrer Stellung und Form sind sie von Bedeutung.
- Schutzziel: Die Erhaltung wird empfohlen. Bei Um- oder Neubauten darf der siedlungsbauliche und architektonische Wert nicht vermindert werden. Es ist also durchaus möglich, anstelle erhaltenswerter Bauten, moderne, zeitgemässe Bauten zu erstellen, welche jedoch hohen gestalterischen Anforderungen zu genügen haben.
- Umbauten: Grössere oder vollständige Abbrüche sind nur dann zulässig, wenn wichtige objektive Gründe dafür sprechen und ein qualitätsvolles Neubauprojekt vorliegt.

Im weiteren bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan prioritäre Baubereiche für Hauptbauten an denjenigen Orten innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur, wo Baulücken bestehen. Prioritäre Baubereiche sind zuerst zu überbauen. Erst nach dessen überbauung können die Restflächen überbaut werden. Die Baugestaltungslinien setzen die generelle Lage der Hauptgebäudefassaden fest. Die bezeichneten Firstrichtungen sind dabei zu berücksichtigen

Schliesslich beinhaltet der Generelle Gestaltungsplan Gestaltungsmassnahmen zur Freihaltung und zur Anordnung der Bebauung in den empfindlichen Randgebieten Tschesch-Cuntsch und Pradé gemäss den Anweisungen der Regierung. Hier wurde nach dem Grundsatz gehandelt, wonach die Bauzonengrenze gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 22. Juli 1988 nicht verändert wird. Die geforderten Freihaltungen der Siedlungsrande wurden durch die Ausscheidung von Freihaltebereichen bzw. Nutzungskonzentrationen sichergestellt. Innerhalb von drei Gebieten mit schwieriger Parzellierung und mangelnder Erschliessung ist im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen die Gestaltung und Erschliessung zu definieren sowie die Nutzungskonzentration durchzuführen. Weil Sent keine Ausnützungsziffer kennt, ist für die Durchführung der festgelegten Nutzungskonzentration im Rahmen des Quartierplanes ein geeignetes Nutzungsmass auf Grund eines an-

gemessenen Gestaltungskonzeptes festzulegen. Dadurch kann die zulässige Baumasse gleichmässig auf alle betroffenen Grundeigentümer verteilt werden.

Im Generellen Gestaltungsplan wurde durch Baugestaltungslinien und Höhenbegrenzung die Kubatur festgesetzt, die nötig ist für den beabsichtigten Um- und Ausbau des alten Schulhauses als Gemeindehaus mit Saal (siehe dazu auch Ausführungen unter Ziffer 2.4)

2.4 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000

Der Zonenplan beinhaltet folgende Änderungen und Ergänzungen zum rechtskräftigen Plan:

- Die Dorfzone wurde im Bereiche der Parzelle Nr. 51 im Gebiet Sala nach Korrektur der Gefahrenzonen geringfügig erweitert (überbauter Parzellenteil).
- Die Dorfzone 2. Erschliessungsetappe im Gebiet Crusch wurde im Bereich eines neugebauten Parkplatzes ausgeweitet. Sie ist mit einem Hochbauverbot überlagert.
- Die Parzelle Nr. 462 im Gebiet Ajüz wurde entsprechend dem Ausgang des Beschwerdeentscheides zur Ortsplanung 1988 der Dorferweiterungszone zugewiesen.
- Der Gemeindewerkhof mit Umschwung in Sur En wurde der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.
- Die Parzelle Nr. 258 mit altem Schulhaus sowie eine kleine Fläche der angrenzenden Parzelle Nr. 249 wurden der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Das alte Schulhaus soll als Gemeindehaus mit Saal ungebaut werden. Eine einfache, von der Gemeinde in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass die vorhandene Kubatur, Grundrisstruktur und Geschosseinteilung sich optimal für die Umnutzung als Verwaltungsgebäude eignen. Der gewünschte Saal für Versammlungen und Vereinstätigkeiten soll als Aufbau auf dem bestehenden Dach mit talseitig angebaute neuer Treppenanlage realisiert werden (siehe dazu auch Genereller Gestaltungsplan).
- Im Gebiet Pozzet wurde ein Teil der bisherigen Abbau- und Deponiezone entsprechend der heutigen Nutzung sowie ein Teil des übrigen Gemeindegebietes der Gewerbezone zugewiesen. Im oberen Teil der Gewerbezone wurde die Gebäudehöhe aus Gründen des Ortsbildschutzes beschränkt und mit der Pflicht, ein begrüntes Flachdach zu erstellen, belastet. Die verbleibende Abbau- und Deponiezone wurde in ihrer Abgrenzung korrigiert und neu der Abbau- und Materialablagerungszone zugewiesen.

- Die Landschaftsschutzzone wurde im Gebiet La Chavorgia zugunsten der Erhaltung des äusseren Ortsbildes enger gefasst. Es handelt sich um sehr steile und exponierte Geländepartien am unteren Siedlungsrand. Im Gebiet Pozzet wurde die Landschaftsschutzzone der neuen Situation angepasst.
- Der Hügel von San Peder mit den Ueberresten der Kirche sowie eines mittelalterlichen Wohnturms wird vom kantonalen Archäologischen Dienst als archäologisch sehr interessant eingestuft. Der Hügel wurde deshalb einer Archäologiezone zugewiesen. Dadurch sollen unsachgemässe Eingriffe vermieden werden.
- Die Gefahrenzonen am westlichen Dorfrand wurden aufgrund der Vorschläge der kantonalen Gefahrenkommission angepasst.
- In der Legende zum Zonenplan wurde den Nutzungszonen die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Anweisungen der Bundesverordnung über den Lärmschutz zugeordnet.

2.5 Teilzonenplan Panas-ch Sura

Das Gebiet Panas-ch Sura ist nach rechtskräftigem Zonenplan 1:25'000 einer grossräumigen Abbau- und Deponiezone zugewiesen.

Das Abbaugelände wurde neu auf den Bedarf für die nächsten 15 - 20 Jahre reduziert und einer Abbau- und Materialablagerungszone zugeordnet. Die Abbaufäche ist klar begrenzt und beträgt neu ca. 22'000 m². Das mögliche Abbauvolumen umfasst ca. 80'000 m³.

Das Areal mit den bestehenden Bauten und Anlagen für die Materialaufbereitung sowie der bestehende Werkhof der Baufirma Hablützel wurden einer Gewerbezone 2. Erschliessungsetappe zugeordnet. Die Gewerbezone soll den Fortbestand und die angemessene Erweiterung der vorhandenen Betriebe sowie die allfällige Ansiedlung eines neuen ähnlichen Betriebes gewährleisten. Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung durch das Kieswerk wurde die Gewerbezone Panas-ch Sura der Empfindlichkeitsstufe IV zugewiesen.

Im übrigen wurde die restliche Weidefläche der Ebene Panas-ch Sura der Landwirtschaftszone zugewiesen.

2.6 Genereller Erschliessungsplan 1:2000

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung im Gebiet Pozzet aufgrund des überarbeiteten Zonenplanes fest.

2.7 Genereller Erschliessungsplan Panas-ch Sura 1:2000

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung im Gebiet Panas-ch Sura fest. Der bisherige Land- und Forstwirtschaftsweg wurde neu als Fuss- und Wanderweg ausgeschieden

2.8 Genereller Erschliessungsplan 1:25'000

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung für das ganze Gemeindegebiet - mit Ausnahme des Planausschnittes 1:2000 - fest. Es handelt sich um einen neuen Bestandteil der Ortsplanung. In ihm sind die bestehenden und vorgesehenen Strassen und Wege sowie die Anlagen der Wasserversorgung enthalten.

Die Wirtschaftswege wurden in zwei Klassen aufgeteilt. Die land- und forstwirtschaftlichen Maschinenwege umfassen die Wirtschaftswege der Basiserschliessung und haben in der Regel einen Unterbau. Die land- und forstwirtschaftlichen Maschinenwege sind einfachere Nebenerschliessungen und haben in der Regel keinen Unterbau.

2.9 Zonenplan 1:25'000

Im Zonenplan 1:25'000 wurden die rechtskräftigen Naturobjekte mit Nummern bezeichnet und der Plan mit weiteren Objekten, welche i. R. der Melioration inventarisiert wurden, ergänzt. Es handelt sich um folgende Objekte (Nummerierung gemäss Plan):

Nr.1. Clüs: Sumpfflora mit Orchideen, Enziane, Primeln, Nelkenwurz; kleine Quelle

Nr.2. Chomp Senda: Feuchtbiotop, alte Hanfrösten, Weiden

Nr.3. Val Soblantin: Zwei erratische Blöcke mit Lärchen

Nr.4. Gondas: Feuchtbiotop als Laichplatz für Grasfrösche und Bergmolche, Nistplatz für Stockenten, Zug-Rastplatz für Waldschnepfen und Bekassinen. Wild-Wintereinstandsgebiet mit Verbisspflanzen. Grosser, beinahe intakter Biotop.

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Nr.5. Pedra grossa: | Erratischer Block der den Flurnamen gab. |
| Nr.6. Pedra fitta: | Sagenumwobener und formschöner Konglomerat. Unweit eine Quelle mit Sumpfflora, die hier seltene Sumpfdotterblume, Sumpflabkraut, Schilf (<i>Phragmites australis</i>), Engelswurz u.a. |
| Nr.7. Funtanatscha: | Tuffquelle mit Tuffausblühungen |
| Nr.8. Cuvel dal Cuc: | Markanter Konglomerat mit Höhle. Gegend wo der Kuckuck öfters singt. |
| Nr.9. Crap dal Cuvel: | Grosser Sedimentsteinblock in Quaderform mit Föhren. |
| Nr.10. Plan Vallorcha: | Feuchtbiotop: Laichplatz für Grasfrösche und Bergmolche. Suhle für Hirsche |
| Nr.11. Crap da la
Mammaduonna: | Steinkultus: Jeder, der das erstemal an dem Stein vorbeiging, musste diesen küssen, damit er nicht von der Fee, welche unter dem Stein hauste, durch eine magische Kraft hineingezogen wurde. |

Im weiteren wurde das Gebiet Gondas einer Landschaftsschutzzone zugewiesen. Es handelt sich um eine Grobblock-Seitenmoräne aus Tasna-Kristallin. Für diese Höhe sehr seltene Sträucher wie gemeiner Schneeball, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Weissdorn, Mehlbeerbaum, Haselsträucher, Aspen, Vogelbeerbäume, Sanddorn, Berberitzen, Felsenbirnen u.a. sowie verschiedene Farne, Hauswurz, Graslilien u.a. Crap Bletsch: Grosser Tuffstein mit Tuffausblühungen.

Im Gebiet westlich von Crusch wurde eine kleine Landschaftsschutzzone aufgehoben, weil dessen Zweck unbekannt ist.

2.10 Baugesetz

Die Teilrevision des Baugesetzes beinhaltet vor allem Gestaltungsvorschriften im Zusammenhang mit der Anwendung des Generellen Gestaltungsplanes und Ergänzungen infolge der Lärmschutzverordnung sowie der neu ausgeschiedenen Zonen. Es handelt sich um folgende Änderungen und Ergänzungen:

- Art. 5a (Bauberatung):

Für die konsequente und ausgeglichene Anwendung des Generellen Gestaltungsplanes soll die Baubehörde einen ausgewiesenen Bauberater beziehen können.
- Art. 7 a (Siedlungsinventar)

Dieser Artikel weist auf das Bestehen und die Bedeutung des Siedlungsinventar hin.
- Art. 14 (Genereller Gestaltungsplan):

Der Inhalt des Generellen Gestaltungsplanes wurde aufgrund der neu erarbeiteten Pläne ergänzt.
- Art. 31 (Schützenswerte, zu erhaltende und erhaltenswerte Bauten, geschützte Bäume, Brunnen, Steinpflasterungen):

In diesem Artikel wurden die Grundsätze für die Erhaltung der Bausubstanz aufgestellt. Die mögliche Interpretation dieser Vorschriften kann aus Ziff. 2.2 (Genereller Gestaltungsplan) entnommen werden. Weiter wurden in Abs. 6 u. 7 Bestimmungen aufgenommen, dessen Zweck die Erhaltung der vorhandenen Brunnen und traditionellen Steinpflasterungen ist.
- Art. 31a (Freihaltebereich):

Der Freihaltebereich dient der Freihaltung von wichtigen Freiräumen. Es sind nur Kleinbauten, Anbauten, Parkplätze und unterirdische Bauten zulässig.
- Art. 32 (Dachvorschriften):

Mit dieser Vorschrift soll die Gestaltung der Dachlandschaft in vertretbaren Grenzen gehalten werden.
- Art. 33 (Balkone, Lauben):

Diese Vorschrift soll die bessere Gestaltung von Balkonen und Lauben gewährleisten.
- Art. 35 (Einfriedungen):

Mit dieser Vorschrift sollen die ortsbildprägenden Stütz- und Einfriedungsmauern besser geschützt werden.

- Art. 38 a (geschützte Natur- und Kulturobjekte):

Es handelt sich um eine bisher fehlende Bestimmung zum Schutz von Natur- und Kulturobjekten.

- Art. 41 (Emissionen):

Diese Vorschrift wurde in Anlehnung an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden überarbeitet.

- Art. 51 a (Gewerbezone):

Es handelt sich um eine neue Vorschrift für die Anwendung der neu geschaffenen Gewerbezone.

- Art. 52 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen):

Dieser Baugesetzesartikel wurde mit Vorschriften über das Mass der Nutzung ergänzt.

- Art. 53 (Abbau und Materialablagerungszone):

Diese Vorschrift wurde aufgrund der Anforderungen des Uebergeordneten Rechts überarbeitet.

- Art. 59 a (Archäologiezone)

Diese Vorschrift musste i. Z. mit der neu geschaffenen Archäologiezone in das Baugesetz aufgenommen werden.

- Art. 64 (Zonenschema):

Das Zonenschema wurde mit den nötigen Gebäudevorschriften für die neu geschaffene Gewerbezone sowie mit den Lärmempfindlichkeitsstufen nach der Lärmschutzverordnung ergänzt. Weiter wurde ein gestalterischer Hinweis aufgenommen, wonach in der Dorf- und Dorferweiterungszone kein Anspruch auf die maximalen Gebäudemasse nach Zonenschema besteht.

- Art. 65 (Genz- und Gebäudeabstnd)

Im bisherigen Baugesetz ist der Gebäudeabstand nicht klar definiert. Dieser Artikel wurde daher überarbeitet und ergänzt. Der bisherige Absatz 4 wurde gestrichen.

- Art. 69 (Gebäude- und Firsthöhe)

Die Messweise für die Gebäude- und Firsthöhe wurde an das Musterbaugesetz angepasst.

-Art. 105 (Gebühren)

Nach dem bisherigen Baugesetz liegt die Kompetenz, Gebühren festzulegen, beim Gemeinderat, was nicht zulässig ist. Die Kompetenz, ein Gebührenreglement zu erlassen, wurde neu der Gemeindeversammlung übertragen.

Stauffer Studach AG/Chur/ im Juli 1995/OM