

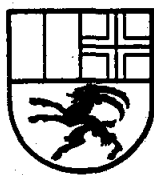
Die Regierung
des Kantons Graubünden

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG

del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Sitzung vom
21. Dezember 1993

Mitgeteilt den
8. JAN. 1994

Protokoll Nr.
3241

Kopie

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **M u t t e n** stimmten an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 1993 einer Teilrevision des Baugesetzes vom 5. September 1974 und des Zonenplanes 1:2'000 vom 18. Februar 1983 zu. Sie verabschiedeten eine Teilrevision des Baugesetzes und einen Zonenplan "Wohnzone 3, ob de Hüschern, Untermutten" 1:500.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 27. Juli 1993. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 18. September 1993 ersucht der Gemeindevorstand um Genehmigung der Teilrevision.

B.

Baugesetz

Art. 2 (Zoneneinteilung)

In Art. 2 Abs. 1 des Gemeindebaugesetzes wird die Zoneneinteilung des Gemeindegebietes aufgezählt. Gemäss dem revidierten Art. 2 soll in Ziffer A. Bauzonen, die W2E (Wohnzone, 2 Geschosse, 2. Etappe) gestrichen und die W3 (Wohnzone, 3 Geschosse) neu aufgenommen werden. Eine Streichung der W2E ist indessen nicht möglich, da diese Zonenart weiterhin im Gebiet Spina als W2 (2 Geschosse mit Quartierplanpflicht und 2. Erschliessungsetappe) vorhanden ist.

Art. 2 Ziffer A. Bauzonen kann, soweit er die Streichung der W2E (Wohnzone, 2 Geschosse, 2. Etappe) betrifft, nicht genehmigt werden.

Art. 7 (Wohnzonen)

Art. 7 des Gemeindebaugesetzes beinhaltet die Zonenumschreibung der W2 (Wohnzone, 2 Geschosse). Er erfährt insofern eine Neufassung, indem er allgemein für Wohnzonen anwendbar wird. Zu diesem Zweck wird die Marginalie in "Wohnzonen" umbenannt und Ziffer 4, welche die Wohnzone W2 "unterer Stafel" betraf, aufgehoben. Die Streichung von Ziffer 4 kann genehmigt werden, weil der Zonenplan vom 18. Februar 1982 im erwähnten Gebiet keine Wohnzone mehr enthält.

In Ziffer 1, die gegenüber der alten Fassung keine Ueberarbeitung erfahren hat, ist jedoch weiterhin von der zweigeschossigen Wohnzone die Rede. Die Regierung hält deshalb im Sinne eines Hinweises fest, dass der revidierte Art. 7 des Gemeindebaugesetzes nicht nur für zweigeschossige Wohnzonen sondern für alle Wohnzonen anwendbar ist.

Art. 28 (Kosten)

Im neugefassten Art. 28 Ziffer 3 des Gemeindebaugesetzes ist im ersten Satz von Erschliessungsablagen die Rede. Offensichtlich handelt es sich dabei um einen Tippfehler. Die Regierung hält unter diesen Umständen im Sinne einer Begriffskorrektur fest, dass nur Erschliessungsanlagen gemeint sein können.

Art. 63 (Orientierungspflichtige Bauvorhaben)

In Art. 63 des Gemeindebaugesetzes wird die bestehende Marginalie "Befreiung von der Bewilligungspflicht" in "Orientierungspflichtige Bauvorhaben" geändert. Zudem wird Art. 63 mit einer Ziffer 2 mit folgendem Wortlaut ergänzt: "Ueber Fassadenrenovationen und Unterhaltsarbeiten, die das äusserliche Aussehen verändern, ist die Baubehörde zu orientieren".

Gemäss Art. 62 lit. c zählen indessen Umbauten, wie z.B. Aenderungen der Fassaden etc. zu den bewilligungspflichtigen Bauvorhaben. Dies steht im Widerspruch zum neuen Art. 63 Ziffer 2, welcher nur die Pflicht zur Orientierung der Baubehörde vorsieht. Umbauten wie z.B. Fassadenrenovationen bringen in den weitaus meisten Fällen jedoch eine Veränderung des äusserlichen Aussehens mit sich. Fassadenrenovationen sind deshalb in jedem Fall Baubewilligungspflichtig. Anders verhält es sich mit Arbeiten,

die unter den Begriff des periodischen Gebäudeunterhalts fallen. Der Gebäudeunterhalt bezweckt nur die Instandhaltung des bestehenden Gebäudes.

Unter diesen Umständen kann in Art. 63 Ziffer 2 der Begriff "Fassadenrenovationen" und der Satzteil "die das äusserliche Aussehen verändern" nicht genehmigt werden.

Im übrigen können die revidierten Baugesetzesartikel vom 18. Juni 1993 genehmigt werden.

Obwohl das aus dem Jahre 1975 stammende Baugesetz bereits einige Male leichte Anpassungen erfahren hat, widerspricht es in einigen Punkten dem eidg. Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 und dem 1987 angepassten kant. Raumplanungsgesetz. Die Gemeinde Mutten wird angehalten, diesen Mangel ihrer Ortsplanung zu beheben und eine Gesamtrevision ihres Baugesetzes und, soweit damit verbunden, die Revision weiterer Planungsmittel, insbesondere des Zonenplanes 1:10'000, an die Hand zu nehmen.

C.

Zonenplan "Wohnzone 3, ob de Hüschem, Untermutten" 1:500

Der Zonenplan "Wohnzone 3, ob de Hüschem, Untermutten" 1:500 vom 18. Juni 1993 umfasst die im Zonenplan 1:2'000 vom 18. Februar 1983 von der Gemeindeversammlung erlassene Bauzonenfläche der Wohnzone W2 in Untermutten. Eine zweckmässige Ueberbauung des topographisch schwer zu überbauenden Geländes macht die Umzonung in die Wohnzone 3 nötig.

Der Zonenplan "Wohnzone 3, ob de Hüschem, Untermutten" 1:500 vom 18. Juni 1993 kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 18. Juni 1993 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes vom 5. September 1974 wird im Sinne der Erwägungen unter folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Art. 2 Ziffer A. Bauzonen wird, soweit er die Streichung der W2E (Wohnzone, 2. Etappe) betrifft, nicht genehmigt.
 - b) Art. 63 Ziffer 2 wird, hinsichtlich des Begriffs "Fassadenrenovation" und des Satzteils "die das äusserliche Aussehen verändern", nicht genehmigt.
2. Der am 18. Juni 1993 beschlossene Zonenplan 1:2'000 "Wohnzone 3, ob de Hüschern, Untermutten" 1:500 wird genehmigt.
3. Die Gemeinde Mutten wird angehalten, das aus dem Jahre 1975 stammende Baugesetz einer Gesamtrevision zu unterziehen und, soweit damit verbunden, die Planungsmittel, insbesondere den Zonenplan 1:10'000, dem übergeordneten Recht anzupassen.
4. Das kantonale Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz vom 5. September 1974 und im Zonenplan vom 18. Februar 1983 vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem Amt für Raumplanung ihr Exemplar des Baugesetzes und des Zonenplanes zur Verfügung.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Der Gemeindevorstand Mutten wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
7. Es werden keine Kosten erhoben.
8. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung *

Der Präsident:

[Signature]
Dr. Maissen

Der Kanzleidirektor:

[Signature]
Dr. Riesen