

Gemeinde Jenaz

Ortsplanungsrevision

Erläuterungsbericht



Stauffer Studach AG

Planungsbüro

7000 Chur

Bahnhofplatz 10

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Rechtskräftige Planungsmittel
3. Planungskommission, Fachberater
4. Ablauf der Planungsarbeiten
 - 4.1 Subventionsgesuch
 - 4.2 Planungsarbeiten
 - 4.3 Oeffentliche Orientierung/Vorprüfung
 - 4.4 Resultate der Vorprüfung
 - 4.5 Resultate der Orientierungsaufgabe
 - 4.6 Bereinigung der Planungsmittel, Entwürfe z.H. der Gemeindeversammlung (Abstimmungsvorlage)
 - 4.7 Gemeindeversammlung (Abstimmung)
5. Planung
 - 5.1 Allgemeines
 - 5.1.1 Massstab der Pläne und Planeinteilung
 - 5.1.2 Stand der Ueberbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)
 - 5.1.3 Beurteilung Wohnbauzonengrösse
 - 5.1.4 Lärmschutzverordnung
 - 5.1.5 Planhinweise
 - 5.1.6 Richtplanung
 - 5.2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 und 1:10'000
 - 5.2.1 Zonenplan 1:2000
 - 5.2.2 Genereller Gestaltungsplan 1:2000
 - 5.3 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 (gesamtes Gemeindegebiet)
 - 5.3.1 Zonenplan 1:10'000
 - 5.4 Genereller Erschliessungsplan 1:2000
 - 5.4.1 Genereller Erschliessungsplan 1:10'000
 - 5.5 Baugesetz
6. Beilagen
 - 6.1 Statistik Gemeinde Jenaz
 - 6.2 Statistik UEB - Zonenplan 1976/85
 - 6.3 Statistik UEB - Zonenplanentwurf 1996

1. Allgemeines

Die heute in der Gemeinde Jenaz rechtskräftigen Planungsmittel wurden im Frühjahr 1976 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Verschiedene Teilrevisionen in den Jahren 1977, 1981, 1984, 1985, 1986 und 1989 führten zu Ergänzungen der Planungsmittel, insbesondere dem Zonenplan 1:2500 und dem Baugesetz. Die diversen Umzonungen sowie die Darstellung des gesamten Zonenplaninhaltes 1:2500 in einer besseren Plangrundlage im Jahre 1984 erfolgten zwar nach Inkrafttreten des Eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG, 1.1.80). Eine grundsätzliche Ueberprüfung nach Art. 15 RPG erfolgte jedoch nicht. Diese Aussage wird auch durch den Stand der Ueberbauung, der Erschliessung und der Baureife bestätigt, welche erstmals 1991 erhoben wurde.

Seit Durchführung der Ortsplanung im Jahre 1976 haben sich die massgebenden übergeordneten Vorschriften erheblich geändert. Es sind dies unter anderem das Kant. Raumplanungsgesetz (KRG) aus dem Jahre 1973 bzw. dessen Revision vom 1. Januar 1988 und der dazugehörenden Raumplanungsverordnung (KRVO), die ebenfalls auf den 1.1.88 in Kraft trat. Zu diesen geänderten übergeordneten Rechtsgrundlagen gehören auch das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), das seit dem 1.1.1980 in Kraft ist. Ferner sind die Lärmschutzverordnung (LSV) vom 1.4.1987 und weitere übergeordnete Bestimmungen zu berücksichtigen.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 29. Oktober 1992 wurde der Beschluss gefasst, sämtliche Planungsmittel zu überarbeiten. In der bevorstehenden Revision stehen dabei aus kommunaler Sicht folgende Punkte im Vordergrund:

- Ueberprüfung der Bauzonen bezüglich Lage, Grösse und Art der Nutzung sowie Vornahme verschiedener Aenderungen und Ergänzungen
- Vollständige Ausscheidung der Landwirtschaftszone
- Waldfeststellung und Ergänzung der Forstwirtschaftszone mit unterschiedlichem Detailabklärungsgrad
- Lärmschutzanforderungen
- Ausscheidung von Schutzzonen und Schutzobjekten in Siedlung und Landschaft
- Ausscheidung spezieller Zonen wie Abbau-, Materialablagerungs-, Gefahren-, Grundwasser- und Quellschutzzone
- Erstellung bzw. Aenderung der Generellen Erschliessungspläne und des Generellen Gestaltungsplanes gemäss dem Resultat der Sachbearbeitung
- Anpassung und Systematisierung des Baugesetzes
- Orientierung der betroffenen Bevölkerung

Die Revision der Planungsmittel erfolgt im weitem in Beachtung der übergeordneten Gesetzgebung. Wesentliche Aussage über Ablauf, Mitwirkung und Zuordnung der Nutzungszonen werden dabei im Eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) gemacht. So besagt:

Art. 1	Ziele
Art. 3	Planungsgrundsätze
Art. 4	Mitwirkung
Art. 14 - 20	Nutzungspläne; Zweck und Inhalt

Zu den Nutzungsplänen, insbesondere dem Zweck, den Inhalten und deren Abgrenzung werden dabei folgende Aussagen gemacht:

Nach Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das sich für die Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Damit die Bauzonen mit Blick auf die nach Art. 15 RPG geforderte Grösse überprüft werden können, ist die Untersuchung des Standes der Ueberbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB; Stand 91) beizuziehen. Für die Ermittlung des voraussichtlichen Baulandbedarfs in den nächsten 15 Jahren im Sinne von Art. 15 RPG wird in Graubünden praxisgemäss auf die sogenannte Trendmethode abgestellt. Dabei wird der jährliche Baulandverbrauch der letzten 15 Jahre auf die nächsten 15 Jahre hochgerechnet.

Art. 16 verlangt die Ausscheidung von Landwirtschaftszonen. Diese Zonenart ist in den geltenden Zonenplänen nur teilweise enthalten (Talbodenbereich). Die entsprechende Ergänzung ist eine wesentliche Verpflichtung. Landwirtschaftszonen sind nicht nur im Talbodenbereich (Plan 1:2500), sondern auch auf dem restlichen Gebiet der Gemeinde festzulegen, soweit dort Gebiete vorhanden sind, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

Im weitem verlangt das RPG in Art. 18 die Erstellung des Generellen Erschliessungsplanes. In diesem Plan sind insbesondere die Erschliessung der Bauzonen bezüglich Wasser, Strassen und Abwasser sowie Elektrisch zu ordnen. Dabei werden die bereits bestehenden Generellen Erschliessungspläne an die neu festgelegten und in der Zwischenzeit erstellten Anlagen angepasst. Ergänzend werden die übrigen Erschliessungsanlagen wie Wasser, Kanalisation und Elektrisch (Trafo) in den Plan aufgenommen. Ergänzt wird dieser Plan vom Talgebiet mit einem entsprechenden Plan über das restliche Gemeindegebiet.

Bei der Ueberarbeitung der Planungsmittel soll auf die Grundbuchvermessung abgestützt werden. Insbesondere sind die zu überarbeitenden Planungsmittel für das Siedlungsgebiet in einer neuen Plangrundlage darzustellen. Die neuen Grundbuchpläne stehen seit geraumer Zeit zur Verfügung.

2. Rechtskräftige Planungsmittel

In der Gemeinde Jenaz bestehen folgende rechtskräftige Planungsmittel:

- Baugesetz vom 23.10.1989
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2500 vom 19.3.1984
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2500, Teilrevision vom 25.3.1985
- Zonenplan 1:10'000 vom 6.12.1976
- Genereller Erschliessungsplan 1:2500 vom 6.12.1976
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000, Teil Kanalisation vom 13.3.1984

Ferner sind folgende Richtpläne vorhanden:

- Richtplan der Nutzung und Gestaltung (Siedlungen) 1:2500 vom 25. Mai 1976
- Richtplan der Erschliessung 1:2500 vom 25. Mai 1976
- Richtplan der Nutzung 1:10'000 vom 25. Mai 1976
- Richtplan der Erschliessung (Forstliches Wegnetz) 1:10000 vom 25. Mai 1976
- Richtplan der Nutzung und Gestaltung „Chüegasse“ (der Siedlungen) 1:2500 vom 23. Juni 1983

3. Planungskommission, Fachberater

Die Planungskommission setzt sich wie folgt zusammen:

- Bardill-Valär Luzi, Gemeindepräsident
- Bebi-Krättli Conrad
- Bärtsch-Schnorf Christian
- Busch-Schmid Rudolf
- Jenni-Fausch Christian
- Jost Andrea, Kanzlist, Aktuar
- Zingg-Egger Urs, Stellvertreter

Ende 1992 beauftragte die Gemeinde Jenaz das Planungsbüro Stauffer Studach AG, Chur, mit der Bearbeitung der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planungsleiter wurde Silvio Sauter, Bauingenieur HTL/Umwelting. NDS/Planer, bestimmt.

4. Ablauf und Planungsarbeiten

4.1 Subventionsgesuch

Ein Beitragsgesuch wurde zu Beginn der Ortsplanungsrevision (November 1992) gestellt. Die Beitragszusicherung von 25% erfolgte am 3. November 1992. Mit der Beitragszusicherung durch das Departement des Innern und der Volkswirtschaft verknüpft ist die Erfüllung einer Reihe von Bedingungen und Auflagen. Diese betreffen hauptsächlich den allgemeinen Inhalt (Berücksichtigung des Kantonalen und Regionalen Richtplanes, der übergeordneten Vorschriften usw.) und das Verfahren der Ortsplanungsrevision (Durchführung einer Vorprüfung etc.).

4.2 Planungsarbeiten

Die Planungskommission nahm Anfang Januar 1993 ihre Arbeit auf. Anlässlich mehrerer Sitzungen und Begehungen wurden sämtliche neu geschaffenen und revidierten Planungsmittel von der Planungskommission behandelt. Diese wurden dann auch vom Gemeindevorstand (Mitte Mai 1995) verabschiedet.

4.3 Oeffentliche Orientierung/Vorprüfung

Die revidierten Planungsmittel lagen vom 9. Juni bis 29. Juni 1995 bzw. 31. Mai bis 21. Juni 1996 öffentlich auf. Während der 1. Auflagezeit fand auch eine Orientierungsversammlung statt. Dabei wurden die revidierten Planungsmittel vorgestellt. Am 23. Juni 1995 bestand die Möglichkeit, mit Mitgliedern der Planungskommission und dem Berater der Gemeinde persönliche Wünsche, Fragen und Anregungen zu diskutieren.

Diese öffentliche Auflage dient zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit ist ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während dieser Zeit können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Gleichzeitig fand die Durchführung der Vorprüfung durch die kant. Amtsstellen

(30. Mai bis 30. Juni 1995) statt. Je nach Resultat der Vorprüfung, zusammengefasst in einem Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung, kann es vorkommen, dass die öffentliche Orientierungsaufgabe wiederholt werden muss. Dies trifft dann zu, wenn sich Änderungen an den festgelegten Planungsmitteln aufdrängen, die mehrere Grundeigentümer betreffen oder die für die Bevölkerung von allgemeinem Interesse sind. Erst nach Bekanntgabe der Ergebnisse der Vorprüfung werden die eingegangenen Anträge, Wünsche und Anregungen der Bevölkerung behandelt und beantwortet.

4.4 Resultate der Vorprüfung

Folgende Anregungen/Ergänzung gehen aus dem Vorprüfungsbericht stichwortartig hervor:

- Wohnbauzonengrösse sei im Umfang von ca. 0.5 ha - 1.4 ha zu reduzieren.
- Auf die Punktbauzone im Gebiet Duorsch sei zu verzichten.
- Die Dorfzone 1 im Gebiet „Spitzirain-Gareia“ sei der Dorferweiterungszone zuzuweisen und mit Quartiergestaltungsplanpflicht zu belegen.
- Die Dorfzone 1 sei für das Gebiet der Gasthäuser „Krone“ und „Post samt Stall“ bis hin zum Bahnhof auszuweiten.
- Aufteilung der Zone öffentliche Bauten und Anlagen in Zone für öffentliche Anlagen sowie eine ZöBA.
- Bedarfsnachweis für die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen.
- Im Bereich der Stationen Furna und Jenaz sei die Ausscheidung einer Bahnhofzone anstelle der ZöBA zu prüfen.
- Gewerbezone: Der minimale Gewerbeanteil sei auf 50% zu erhöhen.
- Wohnzone, 2. Nutzungseetappe: Die Gebiete Uf Platz, Bolawasa, Schatzenboda, Walki/Gerbi seien aus Gründen des Landschaftsschutzes der Landwirtschaftszone zuzuweisen.
- Im Gebiet Aeramunt seien Flächen des übrigen Gemeindegebietes ebenfalls der Landwirtschaftszone zuzuweisen.
- Für die Forstwirtschaftszone (im Bereich der Bauzonen) sei das Waldfeststellungsverfahren durchzuführen.
- Bei flussbaulicher Materialentnahme könne auf die Ausscheidung einer Abbauzone verzichtet werden.
- Die Materialablagerungszone im Gebiet Au sei zu streichen.
- Dem Schutz der Glazialterrassenlandschaft sei höchste Aufmerksamkeit zu schenken; es soll eine Landschaftsschutzzone ausgeschieden werden.
- Für den Schutz von Naturschutzflächen mit zum Teil nationaler Bedeutung wird die Ausscheidung einer Naturschutzzone empfohlen.
- Die Wintersportzone sei in ihrem Umfang nochmals zu überprüfen.
- Die Quellschutzzone sei an die Quellschutzzonen gemäss hydrologischem Gutachten anzupassen.
- Gewünscht wird zudem die Ausscheidung einer Schutzzone für das Gebiet der Burgstelle Carschlins sowie die Festsetzung einer Archäologiezone im Gebiet Festi.
- Die landwirtschaftliche Erschliessung über zwei unbewachte Bahnübergänge zwischen den Stationen Furna und Jenaz sei aus Sicherheitsgründen aufzuheben; ausserdem sei die forstliche Erschliessung im Gebiet Nütiejawald anzupassen.
- Im Ortsbildschutzbereich soll die Bauberatung als obligatorisch erklärt werden und ergänzende Arbeiten bezüglich Siedlungsinventar sollen aufgenommen werden. Mittels Quartiergestaltungsplänen soll die Ergänzung der Siedlung in gestalterischer

Hinsicht sichergestellt werden. Allenfalls sollen mit Hilfe von Baugestaltungslinien neue Gassenräume und Plätze gesichert werden.

- Das Baugesetz soll einer gesamtheitlichen Prüfung unterzogen werden. Ferner sind die regionalen Richtplanvorhaben mit der Ortsplanung zu koordinieren hinsichtlich Materialabbau, Deponie und Materialablagerungen sowie Sammel- und Sortierplätze.

4.5 Resultate der Orientierungsaufgabe

- Verschiedene Grundeigentümer in der Wohnzone, 2. Nutzungsetappe im Gebiet Uf Platz, Schatzenboda, Walki/Gerbi beantragen, ihre Parzellen wieder in die 1. Nutzungsetappe einzuweisen sowie Flächen der Zone übriges Gemeindegebiet als 2. Nutzungsetappe zu bezeichnen.
- Das Gebiet Gareia soll nicht in die Dorfzone 1 umgeteilt werden. Die Ueberprüfung der Zonenzuweisung im Kerngebiet Rüti sei nochmals vorzunehmen.
- Flächen zwischen RhB und alter Kantonsstrasse sollen aus Immissionsgründen der 2. Nutzungsetappe zugewiesen werden. Zudem soll der Landsgemeindeplatz vollständig unter Landschaftsschutz gestellt werden.
- Ferner wird die Ueberprüfung des Neugestaltungsbereiches sowie die Anpassung des Zonenschemas betreffend Grenzabstände (2.5 m gemäss EGzZGB) verlangt.

4.6 Bereinigung der Planungsmittel, Entwürfe z.H. der Gemeindeversammlung (Abstimmungsvorlage)

Aufgrund des Vorprüfungsberichtes sowie der eingegangenen Wünsche und Anträge wurden folgende Bereinigungen und Anpassungen vorgenommen:

Bauzone/Siedlungsgebiet (Plan 1:2000))

- Neu Dorfzone II im Gebiet Rüti (Parzelle Nr. 1025, 1037, 1317 und 1318) sowie Anpassung im Gebiet Müli (Zuweisung von rückwärtigen Flächen in die 2. Nutzungsetappe) ✓
- Dorferweiterungszone für das Gebiet „Spitzirain-Gareia“ mit gleichzeitiger Bezeichnung als Ortsbildschutzbereich ✓
- Anpassung und Ergänzung der Rainkanten sowie der Böschungsfüsse mit gleichzeitiger Ausweitung der Landschaftsschutzzone im südlichen Bereich der Kirche (hangwärts) ✓
- Wohnzone W2: im Gebiet Schweli Uebernahme der heute rechtskräftigen Abgrenzung bei Parzelle Nr. 976 ✓
- Unterteilung der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen; Schulhaus Pragg, Jenaz sowie Kirche/Friedhof und Mehrzweckhalle mit geplanter Erweiterung und der Bahnhofareale in Pragg und Jenaz in die ZöBA ✓
- Parkierungsflächen sowie Spielanlagen in öA ✓
- Schaffung einer Gewerbe-Wohnzone mit 10%igem Wohnanteil im Gebiet Ifang für bestehenden Holzverarbeitungsbetrieb mit zukünftiger Wohnnutzung für Mitarbeiter. Auf der Nachbarparzelle ergibt sich ein Neubaustandort für ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude (Ersatzstandort für den Landwirtschaftsbetrieb Brüel). ✓
- Ueberarbeitung der Landwirtschaftszone im Gebiet nördlich Chüagasse/Aeramunt ✓
- Archäologiezone für die Burgstelle Carschlins ✓

Uebrigtes Gebiet 1:10'000:

- Uebernahme verschiedener Naturschutzflächen in den Gebieten Spina und Vorderriet sowie Alp Fanin ✓
- Aufhebung Wintersportzone Furnerberg ✓
- Anpassung der Materialablagerungszone Nusstola sowie Aufhebung der Materialablagerungszone Au. ✓

Bei zukünftigem Bedarf soll die Materialablagerung aus der Sicht der Gemeinde im Gebiet nordwestlich Rüti (Parzelle Nr. 745) erfolgen. Da zur Zeit weder die Bedarfsabklärung im Rahmen des regionalen Richtplanes erfolgt ist noch die Erschliessung detailliert geklärt ist, wird auf eine Festlegung im Zonenplan verzichtet.

Baugesetz:

- Nachmalige Ueberarbeitung verschiedener Artikel des Baugesetzes ✓

4.7 Gemeindeversammlung (Abstimmung)

Anlässlich der Gemeindeversammlung wurden zu den vorgelegten Planungsmitteln folgende Anträge gestellt:

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000

Stimmenergebnis
ja/nein

- Im Gebiet Brüel sind die Parzellen Nr. 1196 und 1197 der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.
=> Dazu wird ein Mitwirkungsverfahren bei den betroffenen Grundeigentümern durchgeführt und anschliessend der Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet. ✓
- Reduktion des Hochbauverbotes auf Parzelle 1063 (Sand) auf minimal 5 m 59:33 ✓
- Neugestaltungsbereiche sind zu streichen und durch Ortsbildschutzbereiche zu ersetzen. 56:34 ✓
- Der bereinigte Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 wird genehmigt. 80:1 ✓

Zonenplan 1:10'000

- Er wird von der Gemeindeversammlung verabschiedet. 65:7 ✓

Genereller Erschliessungsplan 1:2000

- Auf Antrag wird die projektierte Erschliessungsstrasse (östlich Haus Winkel) für das Gebiet Schatzenboden (2. Nutzungsetappe) gestrichen. 39:36 ✓
- Der bereinigte Generelle Erschliessungsplan 1:2000 wird genehmigt. 60:0 ✓

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

- Die Gemeindeversammlung genehmigt dieses Planungsmittel. 82:0 ✓

Baugesetz

Folgende Artikel des Baugesetzes werden infolge von Anträgen geändert:

Art. 47 Dorfzone 2:	Bauliche Vergrößerungen bei landwirtschaftlichen Bauten sollen uneingeschränkt zulässig sein, weshalb das Wort <i>geringfügig</i> gestrichen wird.	✓
Art. 65 Ortsbildschutz, Neugestaltungsbereiche,	Aufgrund der Streichung des Neugestaltungsbereiches im Zonenplan, kann diese Bestimmung im Baugesetz ebenfalls gestrichen werden.	✓
Art. 67 Zu erhaltende Kultur- und Naturobjekte, Hecken und Feldgehölze:	Der Schutz für zu erhaltende Hecken und Feldgehölze besteht in der übergeordneten Gesetzgebung. Pflegerische Eingriffe müssen nicht im Baugesetz festgehalten werden. Der 3. Abschnitt wird daher gestrichen.	✓
Art. 80, Dachgestaltung:	Trotz Widerstand des Gemeindevorstandes und des Planers soll die Wahl der Dachmaterialien frei sein. Es wird das Verbot für verschiedene Materialien aufgehoben.	✓
Art. 84 Parkierung, Garagen:	Im Baugesetz sollen Mindestangaben über allfällig Parkierungsflächen festgelegt werden. Daher wird „mindestens folgende Parkplätze oder Garagen“ eingesetzt.	✓
Art. 91, Antennen/Sonnenkollektoren:	Es soll lediglich der Grundsatz über die Gestaltung von aktiven und passiven Sonnenenergieanlagen im Baugesetz enthalten sein. Detaillierte Angaben seien im Entscheidungsfall festzulegen. Daher wird Abs. 4 angepasst. „Bei Temporär-Wohnbauten ausserhalb der Bauzone darf pro Gebäude die Gesamtfläche von Sonnenpanelen und dergleichen die Fläche von 0.8 m ² nicht überschreiten. Sie sind nur zulässig, wenn sie sich gut in die Baute integrieren lassen.“ Diese beiden Sätze werden gestrichen.	✓
Art. 96 Baugesuch lit. 2):	Angaben über Aussenmasse sollen genügen. Daher werden Angaben über Innenmasse für Baugesuche gestrichen.	✓
Zonenschema:	Für die Dorfzone I, II und Dorferweiterungszone wird die max. Gebäudelänge auf 25 m festgelegt.	✓

Das bereinigte Baugesetz wird mit 76:0 Stimmen genehmigt.

5. Planung

5.1 Allgemeines

5.1.1 Massstab der Pläne und Planeinteilung

Die geltenden Zonenpläne 1:2500 genügen hinsichtlich einer parzellenscharfen Abgrenzung der Bauzone nur beschränkt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Pläne bestanden im Gegensatz zu heute keine genauen Plangrundlagen. Als neue Plangrundlage wurden Verkleinerungen der Grundbuchpläne 1:500 (Siedlungsgebiet und Umgebung) verwendet. Der entsprechende Ausschnitt von Jenaz und Pragg-Jenaz sind in einem Plan 1:2000 zusammengefasst. Vervollständigt wird dieser Plan durch den kantonalen Uebersichtsplan im Massstab 1:10'000, der das gesamte Gemeindegebiet beinhaltet. Der Planausschnitt im Massstab 1:2000 ist bezüglich der Bauten nachgeführt (Stand Juli 1996).

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

Im Jahre 1991 (Gesamtüberprüfung UEB) wurde gestützt auf die kantonalen Weisungen und Richtlinien der Stand der Ueberbauung, der Erschliessung und der Baureife der rechtskräftigen Bauzone (siehe unter 6. Beilagen) ermittelt. Die entsprechenden Unterlagen und Zahlen, die Vergleiche zwischen den Zonenplänen 1976/85 und dem Zonenplanentwurf 1995 sind ebenfalls in der Beilage enthalten. Ergänzt wird die Erhebung über den Stand der Ueberbauung und der Erschliessung mit der Ermittlung der Baureife noch unüberbauter Flächen im Sinne von Art. 21 der Raumplanungsverordnung.

5.1.3 Beurteilung Wohnbauzonengrösse

- Bedarf Wohnbauzonenfläche

Jahr	Anzahl Wohnbauten
1984	5
1985	2
1986	2
1987	7
1988	6
1989	5
1990	4
1991	4
1992	6
1993	7
1994	8

Total 56 : 11 = 5

Bautätigkeit der letzten 15 Jahre ca. 5 Bauten pro Jahr

Zukünftige Wohnbauzonenfläche: 15 Jahre x 5 Bauten à 800 m² = **6.0 ha**

- **Zonenplan 1976/85**

Der rechtskräftige Zonenplan weist eine nicht überbaute Wohnbauzonenfläche von ca. 12.1 ha auf. Aufgrund der Bedarfsabschätzung ist die gesamte Wohnbauzonenfläche (Dorfzone 1 und 2, Wohnzone) um ca. 6 ha zu reduzieren.

- **Zonenplan 1996**

Nicht überbaute Wohnbauzonenfläche (Subtotal 1)	6.2	ha
Freihaltebereich in der Dorfzone 1 (keine AZ)	0.7	ha
Verfügbare Wohnbauzonenfläche	5.5	ha

Die ausgewiesenen Wohnbauzonenflächen entsprechen ungefähr der bundesrechtlichen Gesetzgebung.

5.1.4 Lärmschutzverordnung

Werden Zonenpläne neu erstellt oder geändert, so sind gleichzeitig die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV festzulegen. Diese richten sich nach Art. 43 LSV, bzw. nach der in den einzelnen Zonen baurechtlich zulässigen Lärm- oder Störintensität. Dabei gilt der allgemeine Grundsatz, dass dort, wo (gemäss den Zonenvorschriften) mehr Lärm erzeugt werden darf, auch mehr Lärm zu ertragen ist, also eine höhere Empfindlichkeitsstufe zur Anwendung gelangt. Die Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung sind wie folgt festgelegt:

Empfindlichkeitsstufe (ES)	Planungswerte Tag/Nacht		Immissionswerte Tag/Nacht		Alarmwerte Tag/Nacht	
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen, welche im Zonenschema und in den Zonenplänen festgelegt sind, ist für den Grundeigentümer verbindlich. Deshalb gilt für sie dasselbe Verfahren wie für die Aufstellung und Aenderung des Zonenplanes bzw. des Baugesetzes.

5.1.5 Planhinweise

In allen Plänen sind verschiedene Aussagen festgehalten, die nicht Gegenstand der gemeindlichen Abstimmung und damit auch des regierungsrätlichen Genehmigungsverfahrens sind. Sie bezwecken ausschliesslich die Information der Behörden und Interessierten. Dazu gehören vor allem Verweise auf Grundlagen wie Gewässer, Standorte von Quellen, Weideflächen im Wald usw..

5.1.6 Richtplanung

Auf die Erstellung eines Richtplanes wird verzichtet. Hinweise über mögliche zukünftige Massnahmen enthält (soweit erforderlich) der vorliegende Erläuterungsbericht, der damit teilweise die Funktion eines Richtplanes übernimmt.

5.2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 und 1:10'000

5.2.1 Zonenplan 1:2000

Der Ausschnitt umfasst das Siedlungsgebiet Jenaz.

Mit dem neuen Zonenplanentwurf werden sämtliche Bauzonen hinsichtlich ihrer Nutzung und Ausdehnung überprüft. Entsprechend der Gegebenheiten, der untersuchten Erschliessungssituation und den ortsbaulichen Zielen erfährt die Bauzonenabgrenzung an verschiedenen Orten Korrekturen. Bei der Abgrenzung der verschiedenen Zonen soll auch auf die Parzellierung Rücksicht genommen werden. Bezüglich der Bauzonengrösse muss diese auf das übergeordnete Recht (RPG, Art. 15) abgestimmt werden. Im weiteren ist das landwirtschaftlich genutzte Land sowie das im Interesse landwirtschaftlich zu nutzende Land der Landwirtschaftszone zuzuordnen.

- **Dorfzone 1**

Die Dorfzone 1 beinhaltet Siedlungsflächen, die alte gewachsene Dorfstrukturen aufweisen. Es handelt sich dabei in der Regel um Kerngebiete von Jenaz und Pragg-Jenaz. Mit dieser Zuweisung sollen die vorhandenen Strukturen erhalten und die gemischte Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe und Landwirtschaft) weiterhin gewährleistet werden. Im Gebiet Brühl westlich der Strasse zur Kirche sind gemäss rechtskräftigem Zonenplan 2 - 3 Bauplätze der Dorfzone zugewiesen. Aus ortsbaulichen Überlegungen sowie in Anbetracht der Bedeutung des angrenzenden Landsgemeindeplatzes wurde die Abgrenzung der Bauzone intensiv diskutiert. Die Freihaltung des östlichen Platzabschlusses, eine strenge Strassenbebauung sowie der sicher nicht unbedeutende Umgebungsschutz der Kirche mussten gegeneinander abgewogen werden. Schliesslich wurde zugunsten der Strassenbebauung (2 - 3 Bauten an die Strasse angebunden) entschieden und somit einer Zuweisung in die Dorfzone 1 den Vorzug gegeben.

- **Dorfzone 2**

Im Zusammenhang mit dem Bau der alten Landstrasse entstand in der Talsohle eine typische Strassenbebauung. Ähnliche Strukturen sind auch innerhalb von Pragg-Jenaz vorhanden. Diese Baugebiete, vorwiegend um die Jahrhundertwende entstanden, werden der Dorfzone 2 (vormals Gemischte Zone) zugewiesen.

- **Dorferweiterungszone**

Die Dorfzone 1 und 2 werden von Baugebietsflächen umschlossen, die teilweise alt-hergebrachte Bebauungsmuster (Haufendorf, Strassendorf) teilweise aufgenommen haben. Durch die Zuweisung dieser Flächen in die Dorferweiterungszone soll gestalterisch dahin gewirkt werden, dass diese Bebauungsstrukturen erhalten oder neu geschaffen werden.

- **Wohnzone W2**

Die Wohnzone W2 umfasst Flächen, die vorwiegend mit Einzelbauten (Ein- und Zweifamilienhäuser) bebaut sind. Die Zuweisung erfolgt aufgrund des vorherrschenden Nutzungsmass' sowie den örtlichen Gegebenheiten.

- **Gewerbe- und Wohnzone**

Das Areal der Sägerei Berger wird in naher Zukunft eine Umnutzung erfahren. Aus kommunaler Sicht liegt das Interesse an der Erhaltung bzw. Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im Vordergrund. Daher wurde das Areal einer Gewerbe- und Wohn-

zone mit maximaler Wohnnutzungsquote (70%) zugeteilt. Zudem soll mittels Bonus ein allenfalls grösserer Gewerbeanteil belohnt werden. Gestalterische Gründe bewogen die Planungskommission, ein Teilgebiet entlang des Hangfusses mit Hochbauverbot zu belegen.

- **Gewerbezone**

In den Gebieten Garola sind verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt. Planlich werden diese Flächen daher der Gewerbezone zugewiesen.

- **Industriezone**

Die Flächen des Spanplattenwerks werden weiterhin der Industriezone zugewiesen. Entlang der westlichen Grenze sowie auf der Zwischenböschung sollen standortgerechte Feldgehölze gepflanzt werden, die die Werkgebäude und Anlagen sichtmässig vom dem Dorf abschirmen.

- **Zone öffentlicher Bauten und Anlagen**

Mehrzweckanlage inkl. vorgesehene Erweiterung der Schulanlage, Schulhaus Pragg-Jenaz, Kirche und Pfarrhaus in Jenaz sowie bestehende und zukünftige Parkieranlagen sind der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen zugeordnet.

- **Uebrige Zonen der Grundnutzung und überlagerten Nutzung**

Ergänzt wird die Landwirtschaftszone im Talbodenbereich. Sie umfasst alle ausserhalb der Bauzonen und der Forstwirtschaftszonen gelegenen Flächen. Ausgenommen davon sind einzelne kleinere Gebiete mit nicht landwirtschaftlicher Nutzung oder Flächen, die sich nicht für die landwirtschaftliche Nutzung eignen.

Da die heute rechtskräftige Bauzone bei weitem nicht dem Bundesrecht entspricht, mussten verschiedene Flächen umgezont werden. Insbesondere die Zwischenböden und Raine sind aus geomorphologischen Gesichtspunkten bedeutsam. Diese wohl sehr dorfnahen Flächen wurden daher ebenfalls einer 2. Nutzungszone zugewiesen. Dies bedeutet, dass diese Flächen vorderhand mit einem Bauverbot belegt sind. Weitere Flächen, die in einem späteren Zeitpunkt ebenfalls für eine bauliche Entwicklung in Frage kommen, wurden der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen. Bei der Zone übriges Gemeindegebiet entlang der Chüegasse besteht evtl. auch Bedarf für die Einweisung in die Landwirtschaftszone. Je nach Entwicklung könnte evtl. auf Parzelle Nr. 301 ein landwirtschaftlicher Betrieb entstehen. Alsdann müsste die Sicherung des Betriebes mittels entsprechender Zonenzuweisung erfolgen.

Die Landschaftsschutzzone sichert den grosszügigen Schutz von Landschaften und Ortsansichten. Zum Schutze von Kirche und Brüel wurde daher eine Landschaftsschutzzone festgelegt.

In Zusammenarbeit mit dem Geologen Dr. T. Lardelli, Chur, wurden sämtliche Grundwasser- und Quellschutzgebiete überprüft und soweit notwendig angepasst.

Die Gefahrenzonen wurden aus dem rechtskräftigen Zonenplan übernommen und im Bereich des Kieswerkareals geringfügig der Gefahrensituation angepasst.

Die Bauten und Anlagen sowie die notwendigen Lagerflächen des Kieswerkes Vetsch, Pragg-Jenaz, sind der Kiesaufbereitungs- und Lagerzone zugewiesen worden. Die Abbaufächen bis zur Verzweigung Brüscher Tobel wurde der Abbauzone zugewiesen.

Für die Lagerung von unverschmutztem Aushubmaterial und Abräummateriel aus Kiesgruben sind Flächen im Gebiet Chatzaboda und Charschlins als Materialabla-
gerungszone bezeichnet.

5.2.2 Genereller Gestaltungsplan 1:2000

Der Generelle Gestaltungsplan enthält ergänzende Massnahmen und Vorschriften über die Erhaltung und Gestaltung einzelner Bauten, Anlagen sowie Natur- und Kultur-
objekte. Der Entwurf des Generellen Gestaltungsplanes bezeichnet geschützte und er-
haltenswerte Bauten sowie Ortsbildschutzgebiete. Durch die Zuweisung verschiedener
Flächen als Ortsbildschutzgebiet soll die ortsbauliche Bedeutung der Einzelbauten auf-
gezeigt werden. Insbesondere soll der Ausdruck des Einzelgebäudes hinsichtlich Lage,
Stellung im Gesamtensemble geprüft bzw. gewürdigt werden. Dabei ist je nach Bedarf
der Beizug der Denkmalpflege bzw. des Bauberaters vorgesehen.

Verschiedene nicht überbaute Gebiete im Siedlungsgebiet von Jenaz wurden zudem als
Neugestaltungsbereich bezeichnet. Allfällige Bauten haben sich hinsichtlich Form und
Stellung gut einzufügen. Im weitem wird die max. Gebäudegrundfläche auf 150 m² be-
grenzt sowie die giebelständige Fassade auf max. 14 m begrenzt.

Bedeutende Rainflächen sowie Freiflächen, die zu einer stärkeren Strassenbebauung
führen sollen, wurden einem Freihaltebereich zugewiesen. Ebenfalls zum Schutze der
Raine wurden ergänzende Vorschriften ins Baugesetz aufgenommen. Dabei sollen
Bauten von der Böschungskante bzw. Böschungsfuss zurückweichen.

„Im Türli“ wurde platzseitig eine Baugestaltungslinie festgelegt. Diese bezweckt die
klare Anordnung eines zukünftigen Baukubus. Auf dem nördlichen Parzellenteil sollen
zukünftig nur noch eingeschossige An- und Nebenbauten (Parkierung) bis max. 50 m²
möglich sein.

Landschaftlich bedeutsame Hecken und Feldgehölze, welche nicht der Forstgesetzge-
bung unterliegen, wurden ebenfalls im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet. Für alle
im Generellen Gestaltungsplan ausgeschiedenen Objekte und Ortsbildschutzgebiete gibt
es im neuen Baugesetzentwurf entsprechende Vorschriften (Art. 63-68).

5.3 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 (gesamtes Gemeindegebiet)

5.3.1 Zonenplan 1:10'000

Der Zonenplan 1:10'000 beinhaltet das gesamte Gemeindegebiet soweit es nicht bereits
im Planausschnitt 1:2000 enthalten ist.

a) Zonen der Grundnutzung

Das gesamte Gemeindegebiet ist im neuen Zonenplan in eine der drei Grundzonen
Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Kiesaufbereitungs- und Lagerzone (Kieswerk
Vetsch) oder übriges Gemeindegebiet eingeteilt. Bei den Gebieten, die der Zone
übriges Gemeindegebiet angehören, handelt es sich um landwirtschaftlich unpro-
duktives Land. Die Ausscheidung der Forstwirtschaftszone stützt sich auf Angaben
des zuständigen Kreisförsters Flury.

b) Zonen der überlagerten Nutzung

Die Vorschriften der Zonen der überlagerten Nutzung gelten grundsätzlich für die
jeweils im entsprechenden Gebiet festgelegten Zonen der Grundnutzung, wie z.B.

Forstwirtschafts- oder Landwirtschaftszone. Der Zonenplan im Massstab 1:10'000 enthält folgende Zonen der überlagerten Nutzung:

- **Landschaftsschutzzone**

Das Gebiet Mundier Wald bis Alp Fanin wird grossräumig der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Diese Zonenzuweisung wird auch im Regionalen Richtplan gefordert.

- **Grundwasser- und Quellschutzzone**

Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst öffentlich bedeutende Quellsamungen. Sie wurden durch das Büro für Geologie Dr. T. Lardelli, Chur, überprüft und zum Teil neu festgelegt.

- **Gefahrenzone**

Die Gefahrenzonen wurden entsprechend dem rechtskräftigem Zonenplan übernommen.

- **Abbauzone**

Das Abbaugbiet der Firma Vetsch AG am Furner Bach wird bis zur Abzweigung Brüeschler Tobel der Abbauzone zugeteilt.

- **Materialablagerungszone**

Aus kommunaler Sicht sollen die zukünftigen Materialablagerungen im Gebiet nördlich Au erfolgen. Die vorgesehene Fläche wird daher in die Materialablagerungszone eingewiesen.

- **Wintersportzone**

Die Talabfahrt aus dem Skigebiet Fideriser Heuberge (Jenazer Alp - Obersäss - Undersäss - Schlegel - Praviat) bleibt weiterhin der Wintersportzone zugeteilt.

5.4 Genereller Erschliessungsplan 1:2000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 enthält die öffentlichen Erschliessungsanlagen wie Wasser- und Abwasserleitungen, öffentliche Parkplätze, Strassen und Fusswege sowie übrige Einrichtungen der Versorgung wie Wasserreservoirs usw.

- **Strassen**

Die kantonale Hauptstrasse A28 und die kantonale Verbindungsstrasse nach Furna sowie die alte Kantonsstrasse sind im Plan bezeichnet. Ferner beinhaltet der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 die kommunalen Erschliessungswege, welche die Bauzonen erschliessen. Ebenfalls sind die geplanten Walderschliessungsanlagen aufgenommen. Im weiteren sind bestehende Fuss- und Wanderwege sowie die bestehenden und geplanten Parkieranlagen im Plan enthalten. So ist vorgesehen, an der alten Kantonsstrasse bei der Abzweigung zur Mehrzweckhalle zusätzliche Parkplätze zu schaffen. Ferner können beim Zugang zur Kirche 5 - 6 neue Parkplätze erstellt werden. Aus gestalterischen und ortsbaulichen Gründen ist zu beachten, dass sich die Parkplätze südlich des Kirchenzuges gut ins Terrain einfügen (siehe Skizze Anhang).

- **Werkleitungen**

Sämtliche öffentliche Erschliessungsanlagen [Wasser, Kanalisation und Meterorwasser (Rauber- und Litzileitungen)] sind im Generellen Erschliessungsplan enthalten. Je nach Bedeutung werden diese als öffentliche bzw. private Erschliessungsanlagen bezeichnet.

5.4.1 Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Der Generelle Erschliessungsplan enthält land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege, Fuss- und Wanderwege sowie Quellen und Wasserversorgungsleitungen.

5.5 Baugesetz

Das bestehende Baugesetz wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision soweit erforderlich überarbeitet. Inhaltlich und im Aufbau beruht der überarbeitete Entwurf auf der rechtskräftigen Fassung.

6. Beilagen

6.1 Statistik Gemeinde Jenaz

Bevölkerung:

	Einwohner
1900	820
1950	1053
1970	1124
1980	1028
1990	1076
1993	1195

Arbeitsplätze:

	1975	1985
Sektor 1 (Urproduktion)	69	74
Sektor 2 (Gewerbe)	128	147
Sektor 3 (Dienstleistung)	93	85
Total	290	306

Flächen:

Gemeindegebiet	2570 ha
Forstwirtschaftsfläche	885 ha
Landwirtschaftsfläche	1585 ha
Fruchtfolgefläche	17 ha

Zonenplan:

	1976/85	1996
Wohnbauzonen	372 515 m2	306 790 m2
Gewerbe-Industriezone	24 333 m2	58 180 m2
ZöBA/ZöA	30 317 m2	31 380 m2
Total	427 165 m2	396 350 m2

Bauzonenstatistik der Gemeinde Jenaz 1976/85

Auswertung : Uebersicht über den Stand der Ueberbauung, Erschliessung und Baureife

Nutzungszonen	Bauzone	Ueberbauungsstand			Baureife		
		überbaut	nicht überbaut	überbaut	baureif	in 5 Jahren baureif	übriges Gebiet
	total m2	m2	m2	%	m2	m2	m2
1. Dorfzone	112 572	89 381	23 191	79	14 488	2 930	5 773
2. Wohnzone 2	41 330	27 805	13 525	67	4 815	0	8 710
3. Wohnzone 3	100 206	60 029	40 177	60	11 014	9 718	19 445
4. Wohnzone 3A	21 005	19 460	1 545	93	1 545	0	0
5. Gemischte Zone	97 402	54 883	42 519	56	14 705	8 666	19 148
Subtotal 1	372 515	251 558	120 957	68	46 567	21 314	53 076
6. Industriezone	24 333	7 954	16 379	33	0	16 379	0
Subtotal 2	396 848	259 512	137 336	65	46 567	37 693	53 076
7. ZöBA	30 317	30 317	0	100	0	0	0
Total	427 165	289 829	137 336	68	46 567	37 693	53 076

Bauzonenstatistik der Gemeinde Jenaz

Auswertung : Uebersicht über den Stand der Ueberbauung, der Erschliessung und der Baureife

Nutzungszonen	Bauzone	Ueberbauungsstand				Erschliessungsstand				Baureife		
		überbaut	nicht überbaut	überbaut		erschl.	teilweise erschl.	nicht erschl.	erschl. v. total nicht überb.	baureif	in 5 Jahren baureif	übriges Gebiet
		m2	m2	%		m2	m2	m2	%	m2	m2	m2
1. Dorfzone I		85 560	75 030	10 530	88	7 040	2 170	1 320	67	7 560	2 970	0
2. Dorfzone II		125 080	101 090	23 990	81	13 920	6 080	3 990	58	13 920	10 070	0
3. Dorferweiterungszone		31 870	21 860	10 010	69	2 870	3 750	3 390	29	2 870	7 140	0
4. Wohnzone W2		64 280	46 910	17 370	73	5 950	11 420	0	34	5 950	11 420	0
Subtotal 1		306 790	244 890	61 900	80	29 780	23 420	8 700	48	30 300	31 600	0
5. Gewerbe- Wohnzone 70%		6 600	6 600	0	100	0	0	0	0	0	0	0
6. Gewerbe- Wohnzone 10%		6 900	4 500	2400	65	0	2400	0	0	0	2400	0
7. Gewerbezone		32 620	16 660	15 960	51	0	0	15 960	0	0	15 960	0
8. Industriezone		12 060	12 060	0	100	0	0	0	0	0	0	0
9. Kiesabbau- und Lagerzone		19 800	19 800	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal 2		384 770	304 510	80 260	79	29 780	25 820	24 660	37	30 300	49 960	0
10. ZöBA		28 340	19 880	8 460	70	3 710	2400	2350	44	3 710	4 750	0
11. ZöA		3 040	0	3 040	0	1 450	1 590	0	48	1 840	1 200	0
Total		416 150	324 390	91 760	78	34 940	29 810	27 010	38	35 850	55 910	0

Total Freihaltebereich: 6 960 m2

Total 2.Nutzungssetappe (nicht überbaut):

Dorfzone I 400 m2

Dorfzone II 760 m2

Dorferweiterungszone 4 360 m2

Wohnzone 21 720 m2

Stand der Plannachführung: Juli 1996