



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Masein**

## Teilrevision Baugesetz

Artikel 14, Parzellierungen und Nutzungsübertragungen

Artikel 21a, Haushälterische Bodennutzung

Artikel 22, Nutzungsziffer

Artikel 32, Wald- und Wildschonzone

Artikel 62, Öffentliche Leitungen

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: 8. Mai 2024

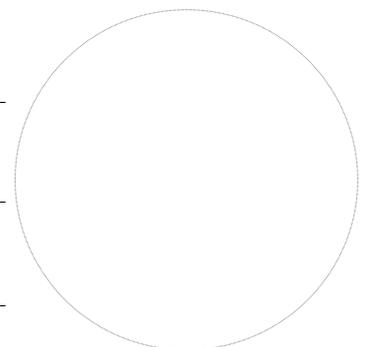
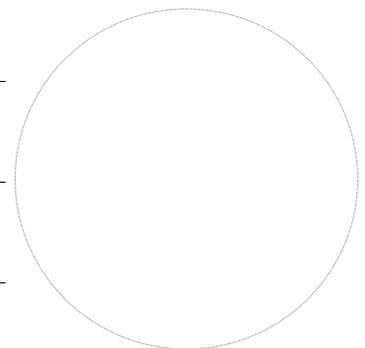
Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:



Das Baugesetz der Gemeinde Masein vom 21. Dezember 2020 wird wie folgt angepasst bzw. ergänzt:

### Hinweis

Normal = Rechtskräftiger Gesetzestext

Rot = neue Bestimmung oder ~~Streichung~~

## Grundstücksteilungen Parzellierungen und Nutzungsübertragungen Art. 14

- 1 Grundstücksteilungen, ~~Grenzänderungen~~, ~~Grundstücksvereinigungen~~ und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Art. 19c ff. KRG) oder die Vorschriften über die ~~haushälterische Bodennutzung~~ (Art. 21a BauG) ~~Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 22 Abs. 3 BauG)~~ zu vereiteln oder zu erschweren.
- 2 Grundstücksteilungen, ~~Grenzänderungen~~, ~~Grundstücksvereinigungen~~ und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

## Haushälterische Bodennutzung Art. 21a

- 1 ~~Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung von Bauland anzustreben.~~
- 2 ~~Neubauten sowie wesentliche Erweiterungen und neubauähnliche Umbauten bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn mindestens 80% der geltenden Ausnützungsziffer ausgeschöpft wird. Für Bauvorhaben in Zonen ohne Ausnützungsziffer gelten die Ziele gemäss Abs. 1.~~
- 3 ~~Wird die Mindestausnützung gemäss Abs. 2 unterschritten, gilt Folgendes:~~
  - ~~Das Gebäude ist so zu platzieren, dass die 80%-ige Mindestausschöpfung der Ausnützungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist.~~
  - ~~Der Baugesuchsteller hat anhand eines konkreten Überbauungskonzepts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht zweckmässig realisiert werden kann. Die Erschliessung späterer Bautappen wird im Grundbuch sichergestellt.~~

- Das Überbauungskonzept kann im Rahmen späterer Baubewilligungsverfahren jederzeit abgeändert werden, sofern die 80%-ige Mindestausschöpfung mit dieser Änderung ebenfalls erreicht wird.
- Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie etwa hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw. oder die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen.

#### Nutzungsziffer (8)

Art. 22

- 1 Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnützungsziffer AZ (B 8.5).
- 2 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
- ~~3 Wird die zulässige Nutzungsziffer oder bauliche Nutzung unter Einhaltung der Massbeschränkungen gemäss Regelbauweise oder der Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans durch ein Bauvorhaben um mehr als 20 % unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende Nutzungsziffer oder bauliche Nutzungsmöglichkeit auf der unbebauten Grundstücksfläche realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.~~
- 4 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans. Die Baubehörde lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.
- 5 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzung der Grundstücke.

Wald- und Wildschonzone

Art. 32

- 1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtpisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter nicht gestattet. ~~Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.~~ Die in der Wald- und Wildschonzone gelegenen Gebiete dürfen in der Zeit vom 20. Dezember bis 31. März abseits markierter Strassen oder Wege weder betreten noch befahren werden. Auf Antrag der Wildhut oder des Forstdienstes kann der Gemeindevorstand Ausnahmen genehmigen und die Verbotszeiten verlängern oder verkürzen. Widerhandlungen gegen die Bestimmungen zum Betreten der Wildruhezonen werden durch die Aufsichtsorgane nach Art. 7a Abs. 1 OBVJ mit einer Ordnungsbusse von CHF 150.- geahndet.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 4 Die Wald- und Wildschonzonen werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern zu dulden.

## ~~Werkleitungen~~ Öffentliche Leitungen

Art. 62

- 1 Öffentliche ~~Werk~~Leitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. ~~Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.~~
- 2 Mit der Festlegung im Generellen Erschliessungsplan gelten die für die öffentlichen Leitungen benötigten Durchleitungsrechte als erteilt und die Grundeigentümer haben die entsprechenden Leitungen entschädigungslos zu dulden. Bei bestehenden Leitungen ist die Lage der Leitung für den Bestand des Durchleitungsrechts massgebend. Bei noch nicht realisierten Leitungen wird die exakte Leitungsführung im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.
- 2 ~~Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.~~
- 3 Die Grundeigentümer können die Verlegung solcher Leitungen verlangen, wenn ein gleichwertiger Leitungsverlauf gewährleistet ist und wenn sie die damit verbundenen Kosten übernehmen. Abweichend davon gehen die Verlegungskosten zulasten des Werkeigentümers, wenn
  - die Lebensdauer der betreffenden Leitung im Wesentlichen abgelaufen ist, oder
  - das Belassen der Leitung für den Grundeigentümer mit erheblichen Nachteilen verbunden wäre oder ein Bauvorhaben behindert.
- 4 ~~Muss eine im Generellen Erschliessungsplan nicht eingezeichnete öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Leitung samt zugehöriger Anlagen entschädigungslos zu dulden. Die exakte Leitungsführung wird im Rahmen einer Verfügung der Gemeindebehörden festgelegt. Dieses Verfahren kann mit dem Baubewilligungsverfahren koordiniert werden. In diesem Fall hat die Baubewilligung zusammen mit der Verfügung der Gemeindebehörden eröffnet zu werden.~~