



GEMEINDE SEVGEIN

ERGÄNZUNG BAUGESETZ

(ERGÄNZUNGEN: FETTE SCHRIFT UND GELB HINTERLEGT)

Genehmigungsstand: Vorprüfung/Mitwirkungsaufgabe

- 1 Der Bauzone zugewiesene unüberbaute Grundstücke sind innerhalb von acht Jahren seit Inkrafttreten der vorliegenden Bestimmung und fünf Jahren nach realisierter Groberschliessung entsprechend dem Zonenzweck zu überbauen, sofern keine anderen, längerfristigeren Entwicklungsziele vorliegen. Die Fristen stehen still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche die Grundeigentümer oder die Bauherrschaft nicht zu vertreten haben, verzögert.**
- 2 Werden die Grundstücke von den Grundeigentümern nicht innerhalb der in Absatz 1 festgelegten Fristen überbaut bzw. trotz vorhandener Nachfrage und angemessenen Preisangeboten zur vorgesehenen Nutzung zur Verfügung gestellt, ist die Gemeinde unter nachstehenden Voraussetzungen berechtigt, sie zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:**
 - 1. Die Gemeinde hat den Grundeigentümern eine Nachfrist von mindestens zwei Jahren gesetzt, um das Grundstück entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen;**
 - 2. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor, für deren Befriedigung unter Beachtung des Zweckmässigkeits- und Verhältnismässigkeitsprinzips keine milderen Massnahmen in Frage kommen;**
 - 3. Das öffentliche Interesse an der Übernahme muss die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegen;**
 - 4. Die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke hat nach anerkannten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung zu erfolgen.**
- 3 Will die Gemeinde nach Vorliegen dieser Voraussetzungen das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies den Grundeigentümern unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung in Form einer anfechtbaren Übernahmeverfügung mit. Nach Inkrafttreten der Übernahmeverfügung entsteht ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde im Sinne von Art. 97 Abs. 3 KRG.**
- 4 Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung, namentlich für den Eigentumsübergang und das Rückübertragungsrecht. Die im Rahmen der Ausübung des Übernahmrechtes anfallenden Aufwendungen der Gemeinde gelten als gebundene Ausgaben.**
- 5 Die von der Gemeinde übernommenen Grundstücke sind sobald als möglich der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Weiterveräusserungen haben in der Regel im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen zu erfolgen. In den entsprechenden Verträgen sind den bauwilligen Erwerberrn jene Auflagen und Bedingungen zu machen, welche für die umgehende Nutzung des Bodens zum festgelegten Zonenzweck erfor-**

derlich sind (Realisierungszeitpunkt, Vorgaben betr. Grad der Ausnützung, Regelung im Falle der Weiterveräußerung, Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Konventionalstrafe bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.).

6 Die Kompetenz für die Anwendung dieser Regelung steht gemeindeintern dem Gemeindevorstand zu. Der Gemeindevorstand ist insbesondere zuständig für die Ausübung des Übernahmerechts und die Weiterveräußerung der übernommenen Grundstücke im erwähnten Sinne. Die Weiterveräußerung erfolgt zum Selbstkostenpreis der Gemeinde (Erwerbkosten, Zinsen, Erschliessungskosten).

7 Die Gemeinde richtet eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.

8 Der Gemeindevorstand ist befugt, zur vorliegenden Vorschrift die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Auswahlkriterien für die Übernahme und der Kriterien bei Veräußerungen etc.).

Festlegungen Art. 9

Der Zonenplan der Gemeinde beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- Dorfzone A (ES III) Art. 18
- Dorfzone B (ES III) Art. 19
- Wohnzone 2 (ES II) Art. 19a**
- Wohnzone Curschetta (ES II) Art. 20
- Agro-Gewerbezone (ES III) Art. 21
- Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen Art. 22
- Zone für Grünflächen KRG Art. 30
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III) Aufstufungen III siehe Plan KRG Art. 28

Zonenschema Art. 11

| Zone | AZ max | Mittlere Gebäudehöhe Art. 15 | Mittlere Firsthöhe Art. 15 | Max. Gebäudehöhe Art. 15 | Max. Gebäudelänge Art. 16 | Grenzabstand gross/klein KRG/KRVO ^{3/4)} | Min. Erstwohnungsanteile Art. 36 |
|----------------------|------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--|-------------------------------------|
| D-A Dorfzone A | frei | Art. 18 | Art. 18 | Art. 18 | Art. 18 | 2.5 m | 40 % |
| D-B Dorfzone B | 0.7 | 8.7 m | 12 m | 11 m | 20 m | 2.5 m | 40 % |
| W2 Wohnzone 2 | 0.7 | 6.5 m | 11 m | 10 m | 20 m²⁾ | 2.5 m | 40 % |

| | | | | | | | | |
|-------|---|---------------|-------|----------------|------|--------------------|-------|------|
| W | Wohnzone Curschetta | ¹⁾ | 6.5 m | 10 m | 8 m | 26 m ²⁾ | 2.5 m | 40 % |
| A-G | Agro-Gewerbezone | | | Gemäss Art. 21 | | | 2.5 m | - |
| Zö-BA | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | | frei | frei | frei | frei | 2.5 m | - |
| ZöA | Zone für öffentliche Anlagen | | - | - | - | - | - | - |
| ZKN | Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen | | 4 m | 6 m | 5 m | 12 m | 2.5 m | |
| ZG | Zone für Grünflächen | ⁵⁾ | 2 m | 3 m | 3 m | 2.5 m | 2.5 m | - |

¹⁾ Gemäss Quartiergestaltungsplan Curschetta/Lignaus.

²⁾ Bei zusammengebauten, selbständigen Bauten sind selbständige Gebäudeteile erkennbar zu machen; Vorbehalt für die Giebelfassade gemäss Art. **19a und** 20.

³⁾ Gegenüber Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften gemäss Strassengesetz.

⁴⁾ Vorbehalten sind Freihaltebereiche und Baulinien gemäss Generellem Gestaltungsplan.

⁵⁾ Offene Autoabstellplätze, Wege und Zufahrten sind zulässig.

Wohnzone 2

Art. 19a

1 Die Wohnzone 2 ist für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig.

2 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie vom Wesen und Ausdruck her in eine attraktive, kinderfreundliche und dauernd bewohnte Siedlung passen.

3 Die Gebäude sind giebelständig zum Hang auszurichten. Die Länge der Giebelfassade darf 12 m nicht überschreiten.

24.01.2012 Planungsbüro Madeleine Grob, Laax

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Der Präsident:

Die Aktuarin:

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom

Namens der Regierung:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor: