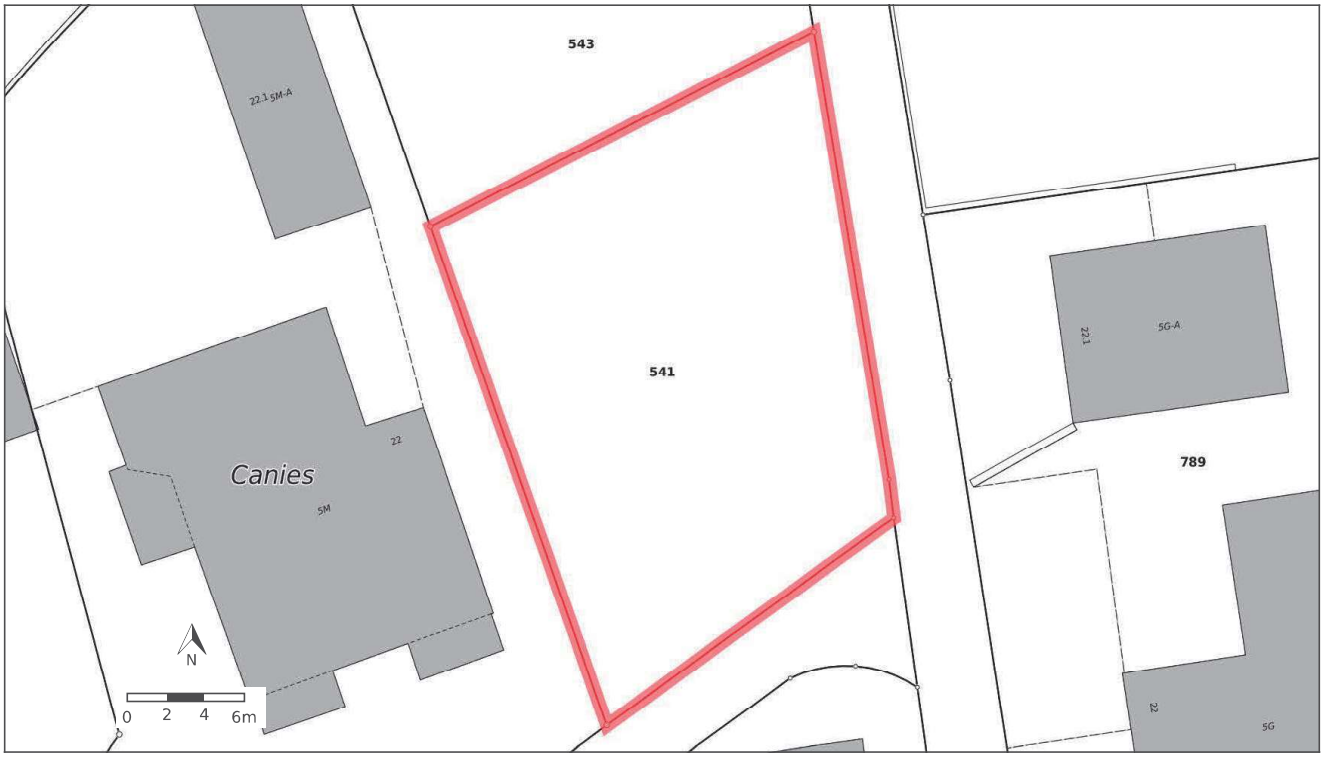
Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	**541**
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH527719075657
Gemeinde (BFS-Nr.)	Andeer (3701)
Fläche	500 m²
Stand der amtlichen Vermessung	03.02.2026

Auszugsnummer	**6a04931f-a247-4e10-a0ed-088e5c44864b**
Erstellungsdatum des Auszugs	03.02.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Ringstrasse 10 7001 Chur http://www.alg.gr.ch

Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 541 in Andeer betreffen

Seite	
4	Planungszonen
5	Kommunale Nutzungsplanung - Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan
7	Kommunale Nutzungsplanung - Genereller Erschliessungsplan
9	Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Nutzungsplanung - Folgeplanungen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Gewässerraum (kommunale Nutzungsplanung)
Statische Waldgrenzen
Waldabstandslinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Allgemeine Informationen
Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Graubünden ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter www.cadastre.ch

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch
Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

Hinweise zum Gewässerraum
Der Gewässerraum wird im Rahmen der Nutzungsplanung erlassen. Im ÖREB-Thema «Gewässerraum» werden deshalb die bereits in der Nutzungsplanung enthaltenen Gewässerraumzonen dargestellt.

Metadaten zur kommunalen Nutzungsplanung
Unter folgendem Link (https://map.geo.gr.ch/nutzungsplanung) finden Sie Informationen über laufende Arbeiten und den aktuellen Qualitätsstandard der digitalen Nutzungsplanung.

Hinweise zur kommunalen Nutzungsplanung
Die digitale Nutzungsplanung unterscheidet hinsichtlich der Entstehungsprozesse drei Qualitätsniveaus.

Qualitätsniveau 'provisorische Numerisierung':
Provisorische Numerisierungen sind eine digitale Abbildung der vorhandenen analogen rechtskräftigen Pläne. Die im Rahmen der erstmaligen Digitalisierung angewandte provisorische Numerisierung erfolgte ohne anschliessendes ordentliches Nutzungsplanverfahren. Provisorisch numerisierte Nutzungsplaninhalte können bei nicht eindeutiger Erfassungsvorlage Interpretationen beinhalten. Die zugrundliegenden Erlasse und Genehmigungsbeschlüsse bleiben in Kraft.

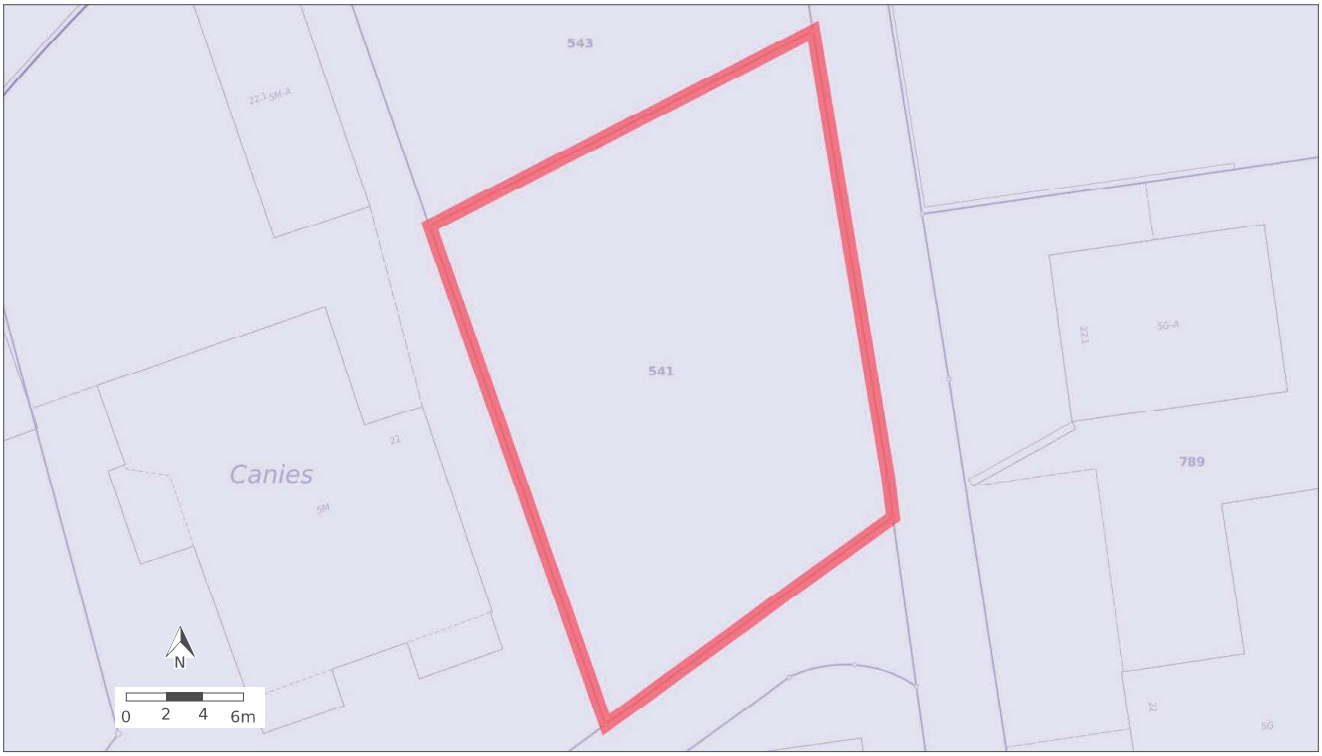
Qualitätsniveau 'digital erarbeitet':
Die rechtskräftigen Pläne und Dokumente wurden als graphische Auszüge aus digitalen Daten erstellt. Die Übereinstimmung zwischen den Plänen/Dokumenten und den zugrundliegenden Daten ist aufgrund des Erstellungs- und Prüfprozesses gegeben.

Qualitätsniveau 'ÖREB-Kataster':
Nutzungsplaninhalte des Qualitätsniveaus ÖREB-Kataster erfüllen zusätzlich zur Qualität 'digital erarbeitet' die spezifischen Anforderungen des ÖREB-Katasters. Dies sind einerseits die explizite Übereinstimmungs- und Rechtskraftbestätigung durch die technische und fachliche Datenverwaltungsstelle sowie die Differenzberechnung und -prüfung durch die Datenverwaltungsstelle im Rahmen des Nachführungsprozesses.

Die Nutzungsplandaten können innerhalb desselben Operats unterschiedliche Qualitäten aufweisen. Rückschlüsse auf die unterschiedlichen Qualitätsniveaus geben die zentral vom ARE bereitgestellten Metadaten.

Planungszonen

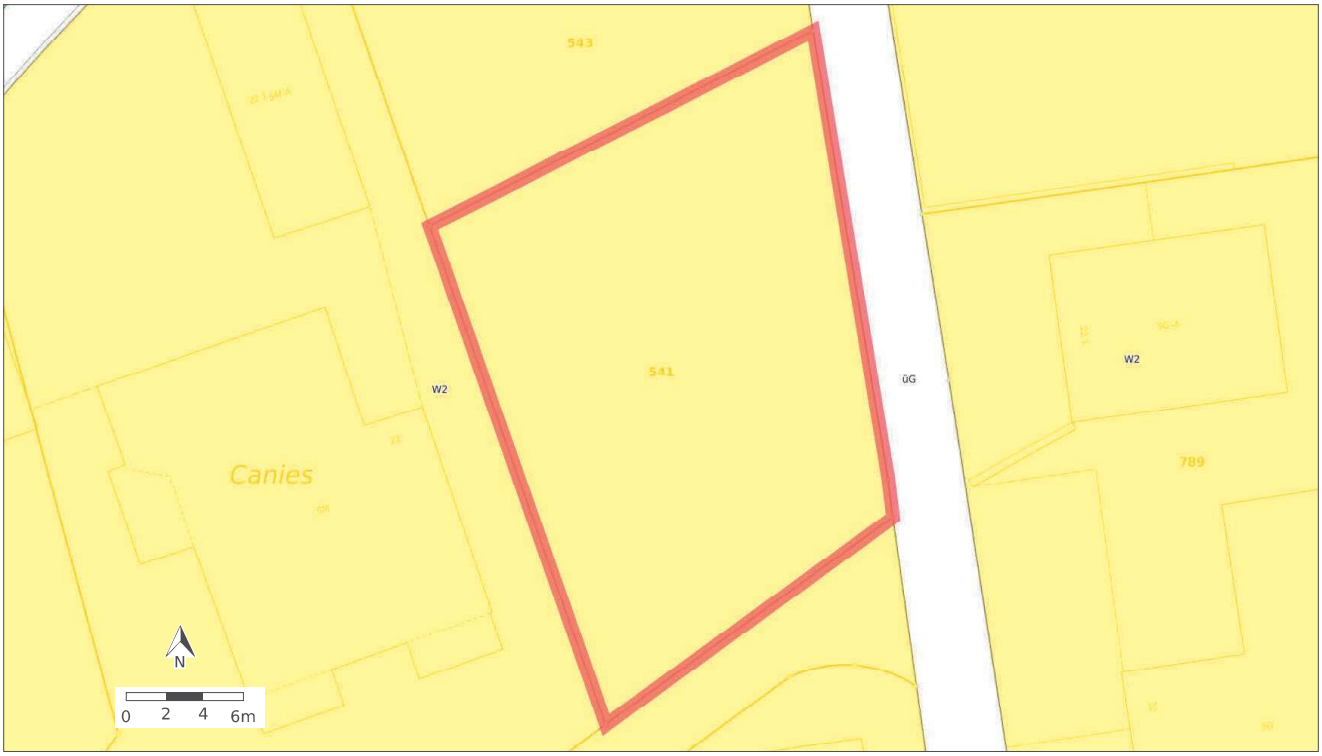
Rechtskräftig



		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		Kommunale Planungszone	1000 m²	200.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-			
Rechtsvorschriften	Revision Ortsplanung; Mobilfunkantennenanlagen (2. Verlängerung) (3701_B_Mobilfunkantennenanlagen_2te_Verlängerung.pdf), 00.114.471 https://oereblex.gr.ch/api/attachments/19360 Revision Ortsplanung; Mobilfunkantennenanlagen (2. Verlängerung) (3701_P_Mobilfunkantennenanlagen_2te Verlängerung_1-2000.pdf), 00.114.471 https://oereblex.gr.ch/api/attachments/19361 Revision Ortsplanung; Umsetzung RPG1 (3. Verlängerung) (3701_B_RPG1_3te_Verlängerung.pdf), 00.121.772 https://oereblex.gr.ch/api/attachments/19499			
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG), 801.100 https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3417?locale=de			
Weitere Informationen und Hinweise	-			
Zuständige Stelle	Stauffer & Studach AG, Chur https://www.stauffer-studach.ch/			

Kommunale Nutzungsplanung - Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Rechtskräftig



		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		Wohnzone 2	500 m²	100.0%
		Keine Gefahrenzone	500 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Freihaltezone		
		Gewässerraumzone		
		Naturschutzzone		
		Wald (orientierend)		
		Zone für öffentliche Anlagen		
		Zone übriges Gemeindegebiet		

Rechtsvorschriften

Gesamtrevision (3701_B_TT_OP_08.497.pdf), 08.497
https://oereblex.gr.ch/api/attachments/391

Baugesetz (3701_V_Andeer_BauG.pdf), 3701.(1)
https://oereblex.gr.ch/api/attachments/19221

Richtlinie über die Mehrwertabschöpfung (3701_V_Richtlinie_ueber_die_Mehrwertabschoepfung.pdf), 3701.(2)
https://oereblex.gr.ch/api/attachments/3622

Teilrevision 2011 (3701_B_TR_OP_11.1029.pdf), 11.1029
https://oereblex.gr.ch/api/attachments/377

Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700
https://www.lexfind.ch/tolv/257906/de

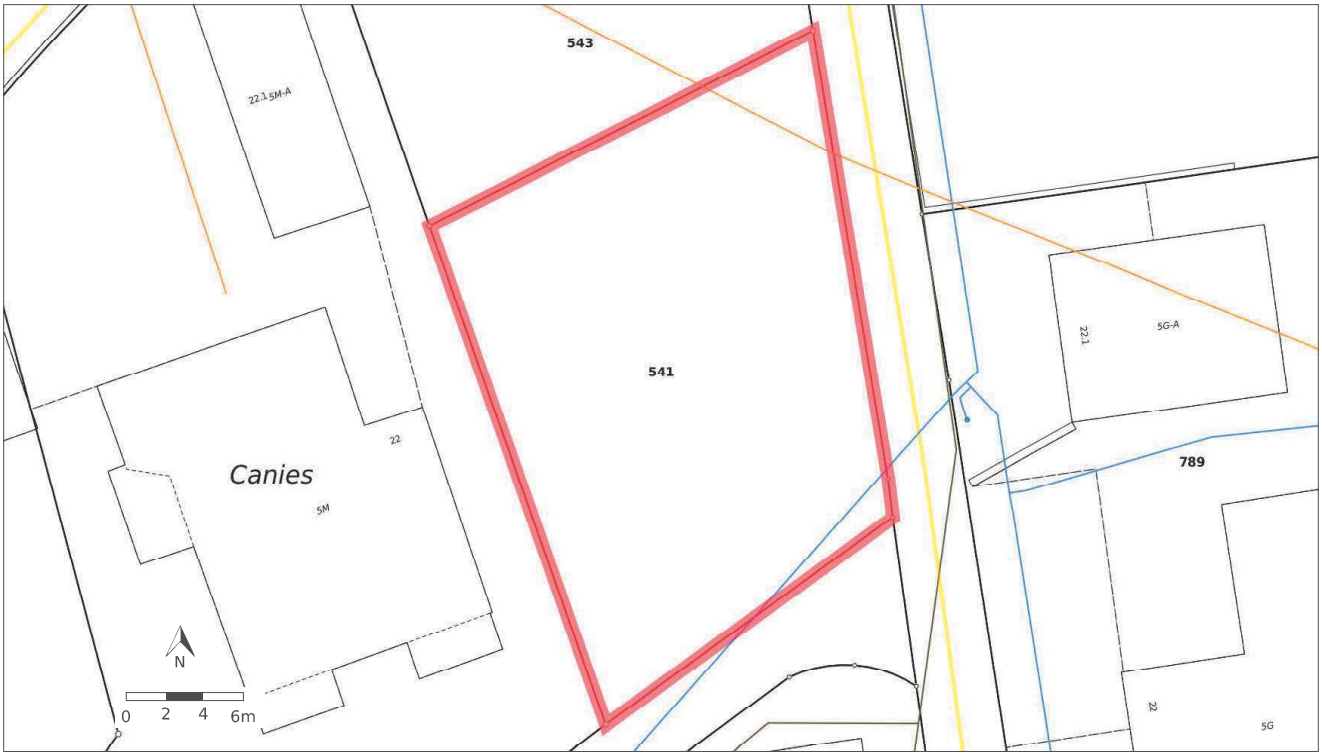
Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG), 801.100
https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3417/pdf_file_with_annexes

Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO), 801.110
https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3570/pdf_file_with_annexes

	Richtlinien für die Gefahrenzonenplanung, 801.500 https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/2417/pdf_file_with_annexes Kantonales Waldgesetz (KWaG), 920.100 https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3117/pdf_file_with_annexes
Weitere Informationen und Hinweise	3701_T_TT_OP_PMB_08.497.pdf https://oereblex.gr.ch/api/attachments/576 3701_T_TR_OP_PMB_11.1029.pdf https://oereblex.gr.ch/api/attachments/568
Zuständige Stelle	Stauffer & Studach AG https://www.stauffer-studach.ch

Kommunale Nutzungsplanung - Genereller Erschliessungsplan

Rechtskräftig



		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		Wasserleitung - bestehend	10 m	
		Meteorwasserleitung - bestehend	8 m	
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Erschliessungsstrasse - bestehend		
		Hydrant - bestehend		
		Kanalisationsleitung - bestehend		

Rechtsvorschriften

Gesamtrevision (3701_B_TT_OP_08.497.pdf), 08.497
https://oereblex.gr.ch/api/attachments/391

Baugesetz (3701_V_Andeer_BauG.pdf), 3701.(1)
https://oereblex.gr.ch/api/attachments/19221

Richtlinie über die Mehrwertabschöpfung (3701_V_Richtlinie_ueber_die_Mehrwertabschoepfung.pdf), 3701.(2)
https://oereblex.gr.ch/api/attachments/3622

Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700
https://www.lexfind.ch/tolv/257906/de

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG), 801.100
https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3417/pdf_file_with_annexes

Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO), 801.110
https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3570/pdf_file_with_annexes

Richtlinien für die Gefahrenzonenplanung, 801.500
https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/2417/pdf_file_with_annexes

Kantonales Waldgesetz (KWaG), 920.100
https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3117/pdf_file_with_annexes

Weitere Informationen und Hinweise

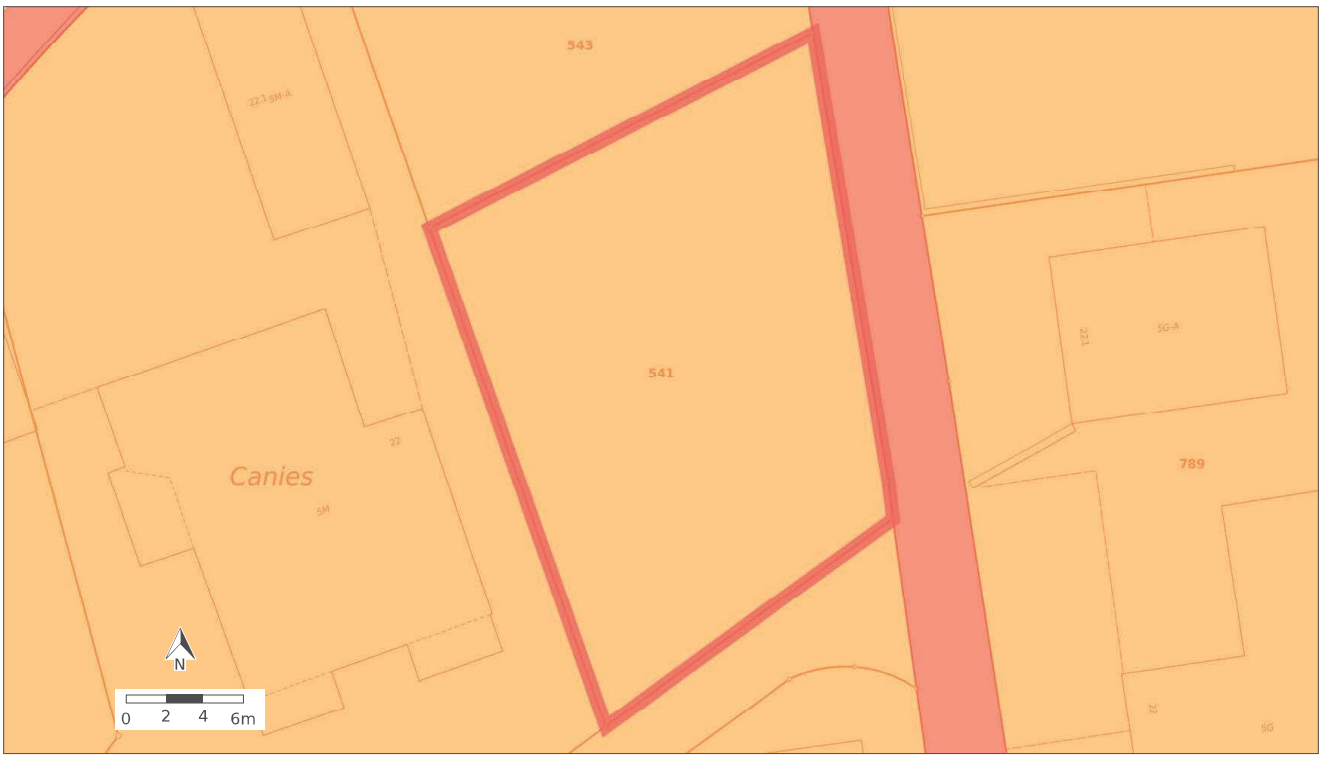
3701_T_TT_OP_PMB_08.497.pdf
https://oereblex.gr.ch/api/attachments/576

Zuständige Stelle

Stauffer & Studach AG
https://www.stauffer-studach.ch

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		Empfindlichkeitsstufe II	500 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Empfindlichkeitsstufe III		
		Keine Empfindlichkeitsstufe		

Rechtsvorschriften	Gesamtrevision (3701_B_TT_OP_08.497.pdf), 08.497 https://oereblex.gr.ch/api/attachments/391 Baugesetz (3701_V_Andeer_BauG.pdf), 3701.(1) https://oereblex.gr.ch/api/attachments/19221
Gesetzliche Grundlagen	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/de Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (Kantonales Umweltschutzgesetz, KUSG), 820.100 https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3422/pdf_file_with_annexes
Weitere Informationen und Hinweise	3701_T_TT_OP_PMB_08.497.pdf https://oereblex.gr.ch/api/attachments/576
Zuständige Stelle	Stauffer & Studach AG https://www.stauffer-studach.ch

Begriffe und Abkürzungen

Baulinien Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für bestehende oder künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, kann das Amt Baulinien festlegen. Zwischen den Baulinien sowie zwischen einer Baulinie und einer Bahnanlage dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck der Bahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Baulinien können festgelegt werden, um die freie Verfügbarkeit der fürbestehende oder künftige Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten. Innerhalb der Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck der Baulinie widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäudevorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

BFS-Nr.: Gemeindenummern des Bundesamtes für Statistik.

E-GRID: Eidgenössische Grundstücksidentifikation. Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die erlaubt, jedes in das Grundbuchaufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Grundwasserschutzareale: Die Kantone scheiden Areale aus, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind. In diesen Arealen dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, welche die künftige Errichtung von Grundwassernutzungs- oder -anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Die Kantone scheiden Schutzzonen für die im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen und -anreicherungsanlagen aus. Sie legen die notwendigen Eigentumsbeschränkungenfest.

Kataster der belasteten Standorte: Die Kantone sorgen dafür, dass Deponien und andere durch Abfällebelastete Standorte saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Lärmempfindlichkeitsstufen: In den Nutzungsplänen können Empfindlichkeitsstufen festgelegt werden, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebezugelassen sind.

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums.

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Systematisches, öffentlichzugängliches, amtliches Inventar, welches vollständig und flächendeckend über die vom Bund und Kantonbezeichneten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen informiert.

ÖREBKV: Verordnung vom 2. September 2009 über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagenerforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonenfestgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können Projektierungszonen festgelegt werden, deren Gebiet genau abzugrenzen ist. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können Projektierungszonen eingerichtet werden. In diesen Zonen dürfen ohne Bewilligung keine Neubauten oder wertvermehrenden Umbauten ausgeführt werden.

Raumplanung: In den Nutzungsplänen (häufig auch als Zonenpläne bezeichnet) wird die Art der Bodennutzung geregelt. Sie unterteilen das Gebiet in verschiedene Bau-, Landwirtschafts- oder Schutzzonen. Über sie wird in der Regel auf Stufe Gemeinde entschieden, gefolgt von der Genehmigung durch eine kantonale Behörde. Diese Genehmigung verleiht den Nutzungsplänen eine bindende Wirkung.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Eine Sicherheitszone muss für jeden Flughafen eingerichtet werden. Das Amt entscheidet im Einzelfall, ob für Flugsicherungsanlagen und Flugwege eine Sicherheitszone erforderlich ist. Ohne Zustimmung des Gesuchstellers kann niemand über eine Liegenschaft verfügen, die einem solchen Sicherheitszonenplan unterliegt.

Statische Waldgrenze: In Bauzonen müssen die Waldgrenzen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Die Kantone legen aufgrund rechtskräftiger Waldabstandslinien einen angemessenen Mindestabstand fest, der zwischen den Bauten und Anlagen und dem Waldrand einzuhalten ist. Dieser Abstand wird unter Berücksichtigung der Lage und der voraussichtlichen Höhe der Bestockung ermittelt.