



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



<b>Grundstück-Nr</b>	<b>1234</b>
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH145939778994
Gemeinde (BFS-Nr.)	Klosters (3871)
Fläche	8757 m <sup>2</sup>
Stand der amtlichen Vermessung	01.06.2026

<b>Auszugsnummer</b>	<b>7c09ba85-a0ea-4d83-b796-cf4b90a2ab31</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	01.06.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Ringstrasse 10 7001 Chur <a href="http://www.alg.gr.ch">http://www.alg.gr.ch</a>



# Übersicht ÖREB-Themen

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 1234 in Klosters 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](http://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 zugrundeliegenden 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 zugrundeliegenden Daten ist aufgrund des Erstellungs- und Prüfprozesses gegeben.

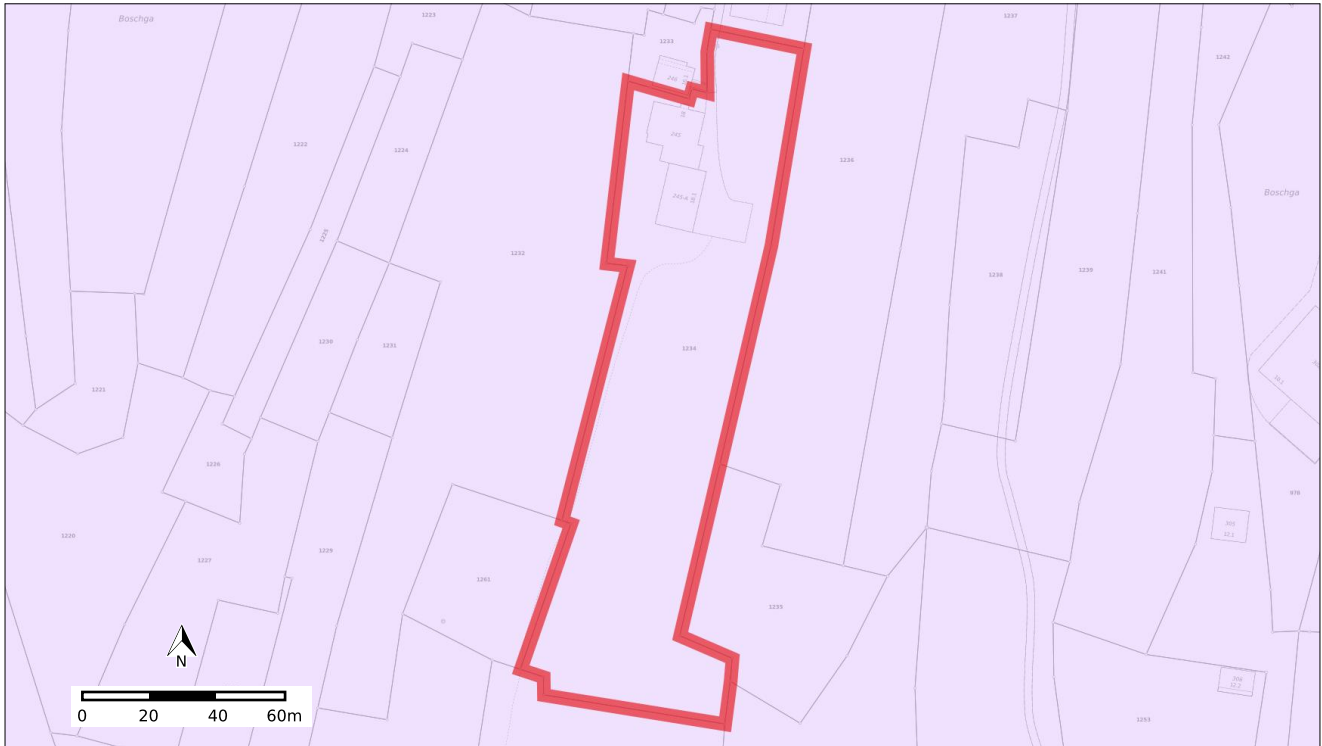
#### Qualitätsniveau 'ÖREB-Kataster':

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

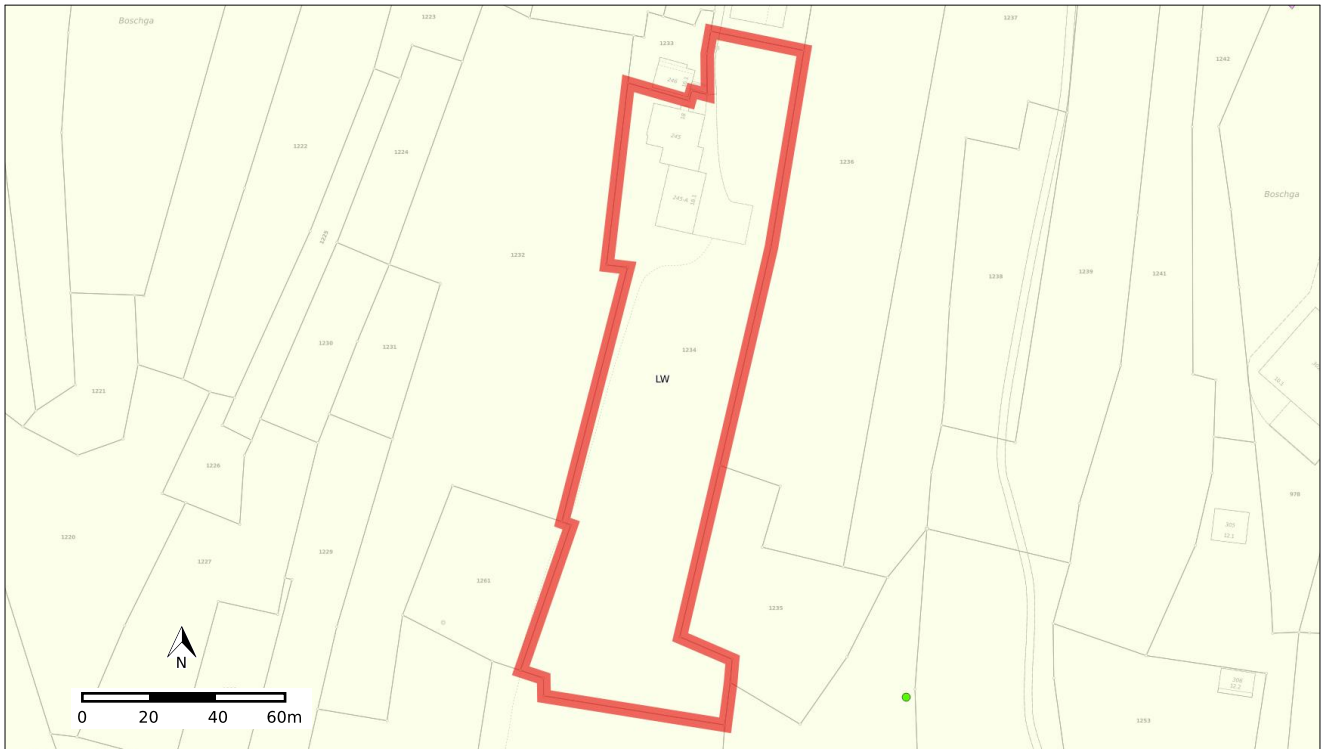
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	Kommunale Planungszone	8757 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	-		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Bauzonenredimensionierung (Verlängerung) (3871_B_BZ-Redimensionierung_Verlaengerung.pdf), 00.104.223 <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/18935">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/18935</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 <a href="https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de">https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de</a> Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG), 801.100 <a href="https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3045?locale=de">https://www.gr-lex.gr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3045?locale=de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	GIS-PLAN AG für Geoinformation <a href="https://gis-plan.swiss/">https://gis-plan.swiss/</a>		

# Kommunale Nutzungsplanung - Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Landwirtschaftszone	8757 m <sup>2</sup>	100.0%
	Keine Gefahrenzone	8757 m <sup>2</sup>	100.0%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	
	Archäologiezone
	Baulinie
	Geschützte Einzelbäume
	Übriges Gemeindegebiet
	Vorläufig geschützte Bauten und Anlagen
	Wohnzone d

## Rechtsvorschriften

Teilrevision Ortsplanung Phase II (3871\_B\_OPTR\_Klosters\_RB.pdf), 24.25  
<https://oereblex.gr.ch/api/attachments/18799>  
 Baugesetz Klosters (Fraktion Klosters) (3871\_V\_Klosters\_BauG.pdf), 3871.(1)  
<https://oereblex.gr.ch/api/attachments/18838>  
 Gesetz über Zweitwohnungen Klosters-Serneus  
 (3871\_V\_OPTR\_Gesetz\_Zweitwohnungen\_GZw.pdf), 3871.(2)  
<https://oereblex.gr.ch/api/attachments/12387>

## Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700  
<https://www.lexfind.ch/tolv/259740/de>  
 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG), 801.100  
[https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3417/pdf\\_file\\_with\\_annexes](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](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](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](https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3117/pdf_file_with_annexes)

---

**Weitere Informationen und Hinweise**

3871\_T\_OPTR\_Klosters\_PMB.pdf

<https://oereblex.gr.ch/api/attachments/18809>

---

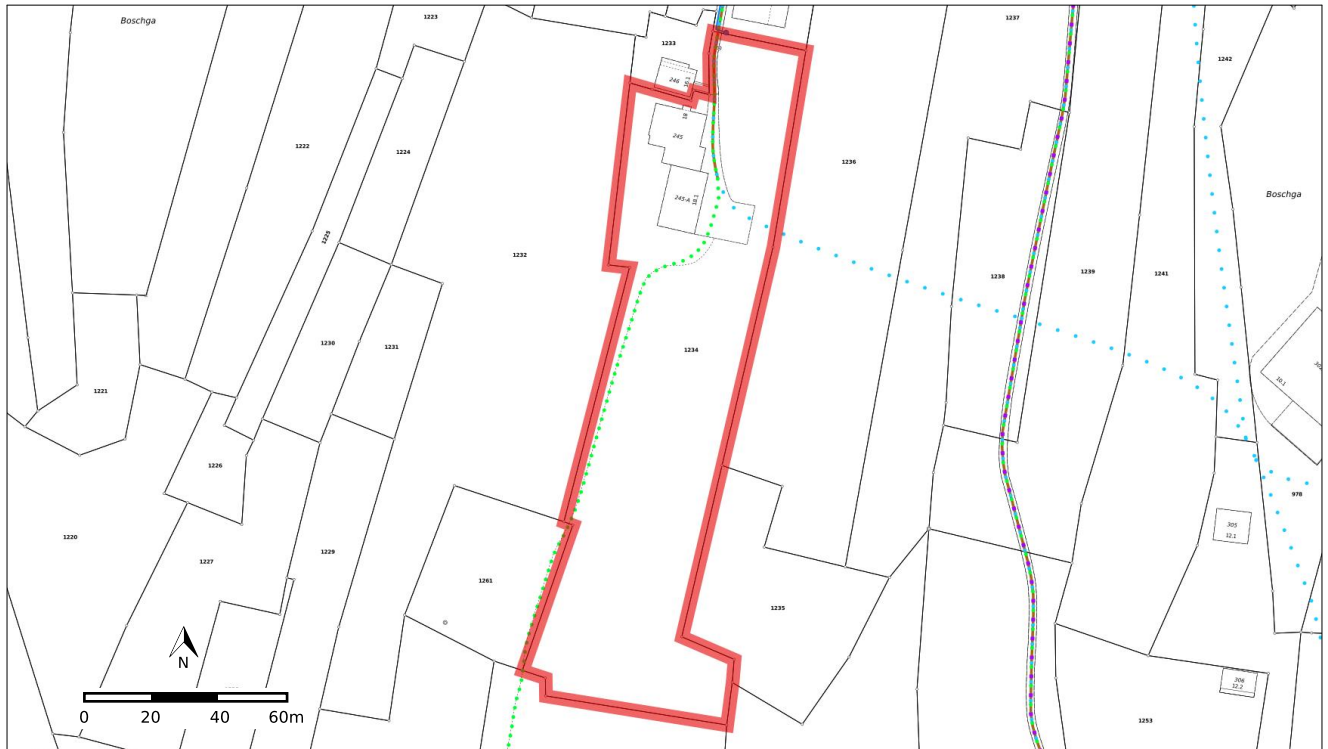
**Zuständige Stelle**

GIS-PLAN AG für Geoinformation

<https://www.gis-plan.swiss>

# Kommunale Nutzungsplanung - Genereller Erschliessungsplan

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	..... Fuss- und Wanderweg (Art. 58 Abs. 2 BauG) - bestehend	160 m	
	..... Winterwanderweg - bestehend	68 m	
	— Land- und Forstwirtschaftsweg - bestehend	43 m	
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	--- Bahnlinie RhB - bestehend (orientierend)		
	..... Bikeweg - bestehend		
	— Erschliessungsstrasse - bestehend		
	..... Fuss- und Wanderweg (Art. 58 Abs. 1 BauG) - bestehend		
	— Hauptleitung (Trinkwasserversorgung) - bestehend		
	• Hydrant - bestehend		
	• • • Radweg - bestehend		
	— Regenwasserableitung - bestehend		
	— Sammelleitung Abwasser - bestehend		
	☐ Verteilkabine - bestehend		

## Rechtsvorschriften

Teilrevision Ortsplanung Phase II (3871\_B\_OPTR\_Klosters\_RB.pdf), 24.25  
<https://oereblex.gr.ch/api/attachments/18799>  
 Baugesetz Klosters (Fraktion Klosters) (3871\_V\_Klosters\_BauG.pdf), 3871.(1)  
<https://oereblex.gr.ch/api/attachments/18838>  
 Gesetz über Zweitwohnungen Klosters-Serneus  
 (3871\_V\_OPTR\_Gesetz\_Zweitwohnungen\_GZw.pdf), 3871.(2)  
<https://oereblex.gr.ch/api/attachments/12387>



---

## Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700

<https://www.lexfind.ch/tolv/259740/de>

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG), 801.100

[https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3417/pdf\\_file\\_with\\_annexes](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](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](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](https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3117/pdf_file_with_annexes)

---

## Weitere Informationen und Hinweise

3871\_T\_OPTR\_Klosters\_PMB.pdf

<https://oereblex.gr.ch/api/attachments/18809>

---

## Zuständige Stelle



GIS-PLAN AG für Geoinformation

<https://www.gis-plan.swiss>

# Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 Empfindlichkeitsstufe III	8757 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	 Empfindlichkeitsstufe II		
	Keine Empfindlichkeitsstufe		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Teilrevision Ortsplanung Phase II (3871_B_OPTR_Klosters_RB.pdf), 24.25 <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/18799">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/18799</a> Baugesetz Klosters (Fraktion Klosters) (3871_V_Klosters_BauG.pdf), 3871.(1) <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/18838">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/18838</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 <a href="https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/de">https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/de</a> Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (Kantonales Umweltschutzgesetz, KUSG), 820.100 <a href="https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3422/pdf_file_with_annexes">https://www.gr-lex.gr.ch/api/de/versions/3422/pdf_file_with_annexes</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	3871_T_OPTR_Klosters_PMB.pdf <a href="https://oereblex.gr.ch/api/attachments/18809">https://oereblex.gr.ch/api/attachments/18809</a>		
<b>Zuständige Stelle</b>	GIS-PLAN AG für Geoinformation <a href="https://www.gis-plan.swiss">https://www.gis-plan.swiss</a>		



## 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 für bestehende 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 Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

**BFS-Nr.:** Gemeindefnummern 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 Eigentumsbeschränkungen fest.

**Kataster der belasteten Standorte:** Die Kantone sorgen dafür, dass Deponien und andere durch Abfälle belastete 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 Betriebe zugelassen sind.

**ÖREB:** Öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums.

**ÖREB-Kataster:** Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Systematisches, öffentlich zugängliches, amtliches Inventar, welches vollständig und flächendeckend über die vom Bund und Kanton bezeichneten 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 -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt 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 Schutz zonen. 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 Gestalters 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.

---