



Kanton Graubünden
Gemeinde Felsberg

Quartierplan Oberfeld

Quartierplanvorschriften

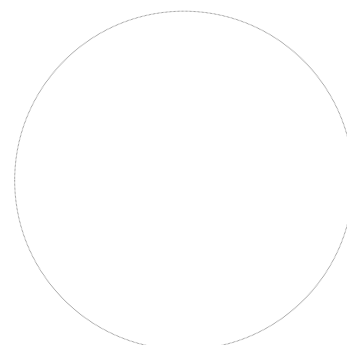
Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage vom _____ bis _____

Vom Gemeindevorstand erlassen am _____

Der Gemeindepräsident _____

Der Gemeindeschreiber _____



Bearbeitungsstand
17.07.2026

260819_QPV_Oberfeld_öffentliche_Auflage

Inhalt

I	Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1	Geltungsbereich	1
Art. 2	Zweck	1
Art. 3	Bestandteile und Verbindlichkeit	1
Art. 4	Richtprojekt	2
II	Grenzbereinigung und Neuzuteilung	2
Art. 5	Landumlegung und Neuzuteilung	2
Art. 6	Wertausgleich	2
Art. 7	Mutationsdokumente	3
Art. 8	Bereinigung der An- und Vormerkungen sowie Dienstbarkeiten und Grundlasten	3
Art. 9	Eigentumserwerb	5
III	Bebauung	5
Art. 10	Grundsatz und Etappierung	5
Art. 11	Nutzungsmass	5
Art. 12	Baubereiche	5
Art. 13	Grenz- und Gebäudeabstände	6
Art. 14	Dachgestaltung	6
IV	Umgebung	6
Art. 15	Grundsatz	6
Art. 16	Aussenbereich	7
Art. 17	Naturhecke	7
V	Erschliessung – Verkehr	7
Art. 18	Grundsatz	7
Art. 19	Unterirdische Bauten	8
Art. 20	Verkehrsfläche	8
Art. 21	Ein-/Ausfahrt unterirdische Parkierung	8
VI	Erschliessung – Ver- und Entsorgung	8
Art. 22	Grundsatz	8
Art. 23	Eigentum an Versorgungsanlagen	9
Art. 24	Abfallentsorgung	9
Projektierung, Ausführung, Unterhalt, Erneuerung		9
Art. 25	Öffentliche Erschliessungsanlagen	9
Art. 26	Private Erschliessungsanlagen	9
VII	Finanzierung	10
Art. 27	Öffentliche Erschliessungsanlagen	10
Art. 28	Private Erschliessungsanlagen	10
Art. 29	Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	10

VIII	Schlussbestimmungen	10
Art. 30	Differenzbereinigung	10
Art. 31	Planungskosten	10
Art. 32	Inkrafttreten, Anmerkung im Grundbuch	11
Art. 33	Änderung oder Aufhebung des Quartierplanes	11

Anhang

A – Bestandes- und Neuzuteilungstabelle

B – Tabelle Aufteilung Planungskosten

C – Grundbuchauszüge

Der Gemeindevorstand Felsberg erlässt gestützt auf Art. 51 ff Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 16 ff Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) die nachstehenden Quartierplanvorschriften (QPV) als Bestandteil des Quartierplanes Oberfeld (nachstehend Quartierplan genannt).

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

- 1 Der Quartierplan Oberfeld erstreckt sich über die Grundstücke Nr. 31, 32, 33 und 34 des Grundbuches Felsberg. Die genaue Abgrenzung des Quartierplanes ist aus dem Bestandesplan 1:500 ersichtlich.
- 2 Soweit die vorliegenden Quartierplanvorschriften keine Regelungen enthalten, gelten die Bestimmungen der Grundordnung und der massgebenden Gesetze der Gemeinde Felsberg sowie die übergeordneten Gesetzgebungen.
- 3 Die Eigentumsverhältnisse und die auf den einbezogenen Grundstücken bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Anmerkungen und Vormerkungen sind aus dem Grundbuchauszug im Anhang C zum Quartierplan ersichtlich.

Art. 2

Zweck

- 1 Der Quartierplan bezweckt eine geordnete Überbauung innerhalb des Quartierplanperimeters. Er bestimmt in den Grundzügen die Situierung und Gestaltung der Bauten sowie der Aussenräume.
- 2 Der Quartierplan regelt die zweckmässige Erschliessung und Parkierung innerhalb des Quartierplanperimeters.
- 3 Die mit der Quartierplanung verbundene Grenzbereinigung dient der Schaffung einer ausparzellierten Trottoirfläche entlang der öffentlichen Quartierstrasse.

Art. 3

Bestandteile und
Verbindlichkeit

- 1 Der Quartierplan umfasst folgende Bestandteile:

Verbindliche Inhalte:

- Quartierplanvorschriften
- Bestandesplan 1:500
- Neuzuteilungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:500

Orientierende Inhalte:

- Planungsbericht
- Richtprojekt vom 03. Oktober 2025

- 2 Der Quartierplan gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplanperimeter gelegenen Grundstücke, unbeschrieben allfälliger Handänderungen, Baurechte oder künftiger Parzellierungen.

Art. 4

Richtprojekt

- 1 Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die Projektierung und die Gestaltung der Bauten, der Erschliessung sowie der Umgebung.
- 2 Das Richtprojekt hat richtungsweisenden Charakter. Es dient als Orientierungsrahmen für die angestrebte Überbauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung sowie für die qualitativen Mindestanforderungen.

II Grenzbereinigung und Neuzuteilung

Art. 5

Landumlegung und Neuzuteilung

- 1 Das Bezugsgebiet der Landumlegung umfasst den gesamten Quartierplanperimeter.
- 2 Die für die Erstellung des öffentlichen Trottoirs entlang der Wingertstrasse erforderlichen Flächen werden gemäss Neuzuteilungsplan als eigenes Grundstück (Grundstücksnummer 1713) von den bisherigen Grundstücken Nr. 31, 32, 33 und 34 abparzelliert.
- 3 Das neu gebildete Grundstück Nr. 1713 geht ins Eigentum der Gemeinde Felsberg über. Die angepassten Grundstücke Nr. 31, 32, 33 und 34 verbleiben beim bisherigen Grundeigentümer.

Art. 6

Wertausgleich

- 1 Die sich aus der Neuzuteilung ergebenden Mehr- oder Minderzuteilungen werden zwischen den Quartierplanbeteiligten gemäss Neuzuteilungstabelle im Anhang 2 mit Fr. 420.– pro m² Wohnzone 3 und Dorfkernzone (Landwert ohne Ausnützung) ausgeglichen.
- 2 Die für den Wertausgleich geschuldeten Entschädigungen werden mit Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans zur Bezahlung fällig. Die Abrechnung der Entschädigungen und Ausgleichszahlungen erfolgt im Zuge der Abrechnung und Verteilung der Planungskosten.
- 3 Allfällige Massdifferenzen aus der Neuvermessung von mehr als 1 m² pro Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer, die nicht bereits im Rahmen der Verteilung der Planungskosten ausgeglichen werden können, sind nach Abschluss der Vermessung zwischen den Betroffenen auszugleichen. Dabei werden nur Massdifferenzen (Mutationstabelle) über 1 m² ausgeglichen.

Art. 7

Mutationsdokumente

- 1 Das Grundbuchamt lässt auf Grund des Neuzuteilungsplans und der Neuzuteilungstabelle die erforderlichen Mutationen für den Eintrag der neu abgegrenzten Grundstücke im Grundbuch erstellen.
- 2 Bei den im Neuzuteilungsplan und in der Neuzuteilungstabelle angegebenen Flächen handelt es sich um Zirkamasse. Massgeblich sind die Masse der Mutationsdokumente.

Art. 8

Bereinigung der An- und Vormerkungen sowie Dienstbarkeiten und Grundlasten

- 1 Die im Grundbuch eingetragenen An- und Vormerkungen sowie Dienstbarkeiten und Grundlasten sind wie folgt zu behandeln:

Generelle Bereinigung der Pfandrechte:

Neu bilden die Grundstücke gemäss der noch zu erstellenden Mutation, dem Neuzuteilungsplan und der Neuzuteilungstabelle die Pfandsicherheit für alle heute auf den jeweiligen Grundstücken eingetragenen Grundpfandrechte.

Grundstück Nr. 31:

Anmerkungen:

Keine

Vormerkungen:

Gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten:

Last: Niederspannungskabelverteilkabine z.G. Rhienergie AG, Tamins (UID: CHE-101.486.806)

Recht: Bewirtschaftungswegrecht (betrifft nur urspr. Parz. 31 mit 1314 m²) z.L. LIG Felsberg/346

Recht: Näherbaurecht für Haupt-, An- und Nebenbauten jeder Art z.L. LIG Felsberg/1544

Recht: Grenz- und Höherpflanzungsrecht z.L. LIG Felsberg/1544

Recht: Grenz- und Höherpflanzungsrecht z.L. LIG Felsberg/347

Last: Grenzbaurecht für Hauptbauten jeder Art z.G. LIG Felsberg/1544

Diese Dienstbarkeiten sind auf Grundstück Nr. 31 bestehen zu lassen und auf Grundstück Nr. 1713 nicht zu übertragen.

Grundlasten:

Keine

Grundstück Nr. 32:

Anmerkungen:

Keine

Vormerkungen:

Gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten:

Keine

Grundlasten:

Keine

Grundstück Nr. 33:

Anmerkungen:

Keine

Vormerkungen:

Gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten:

Keine

Grundlasten:

Keine

Grundstück Nr. 34:

Anmerkungen:

Keine

Vormerkungen:

Keine

Dienstbarkeiten:

Last: Benützungsrecht für 2 Moloks (Abfallbewirtschaftung), auch für die Öffentlichkeit bestimmt z.G. Politische Gemeinde Felsberg, Felsberg (UID: CHE-115.061.146)

Diese Dienstbarkeit ist auf Grundstück Nr. 34 bestehen zu lassen und auf Grundstück Nr. 1713 nicht zu übertragen.

Grundlasten:

Keine

Art. 9

Eigentumserwerb

- 1 Der Eigentumserwerb an den ausgetauschten Flächen und den neu zugeteilten Grundstücken erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.

III Bebauung

Art. 10

Grundsatz und Etappierung

- 1 Die Bebauung innerhalb des Quartierplanperimeters richtet sich nach dem Gestaltungsplan 1:500 sowie den nachfolgenden Vorschriften.
- 2 Eine etappenweise Realisierung der Quartierüberbauung ist zulässig. Spätestens 5 Jahre nach Bauvollendung einer ersten Überbauungsetappe hat der Baubeginn für die gesamte restliche Überbauung zu erfolgen. Der Gemeindevorstand kann diese Frist auf begründetes Gesuch hin einmalig um maximal 2 Jahre verlängern. Vorbehalten bleiben Bauverpflichtungen gemäss übergeordnetem Recht.

Art. 11

Nutzungsmass

- 1 Das maximal zulässige Bauvolumen für innerhalb der Wohnzone 3 gelegene Flächen wird gemäss Bestandes- und Neuzuteilungstabelle im Anhang 1 aufgrund des alten Bestandes den einzelnen Grundstücken zugewiesen. Die Baumasse des neu gebildeten Grundstücks Nr. 1713 (Trottoir) wird gemäss Neuzuteilungstabelle auf die Grundstücke Nr. 31, 32, 33 und 34 übertragen.
- 2 Innerhalb der Dorfkernzone wird das maximal zulässige Bauvolumen nicht festgelegt. Das Nutzungsmass richtet sich nach den Festlegungen im Gestaltungsplan sowie der Grundordnung.
- 3 Das Nutzungsmass kann durch die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens um maximal 10% erhöht werden (Bonus). Die Festlegung des konkreten Bonus erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf Basis der Kriterien gemäss den Ausführungsbestimmungen zum Baugesetz.
- 4 Durch Nutzungsübertragungen von Grundstücken innerhalb oder ausserhalb des Quartierplangebietes darf die im Gestaltungsplan und der Neuzuteilungstabelle zugewiesene Baumasse (ohne Bonus) um max. 10% überschritten werden.

Art. 12

Baubereiche

- 1 Die im Gestaltungsplan abgegrenzten Baubereiche bestimmen Lage und maximale horizontale Ausdehnung von Hochbauten. Hochbauten sind grundsätzlich nur innerhalb der festgelegten Baubereiche zulässig. Ausgenommen sind An- und Kleinbauten gemäss Art. 27 Baugesetz, welche auch ausserhalb der Bereiche Hochbauten zulässig sind.

- 2 Innerhalb der Baubereiche ist die Gebäudelänge frei.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer und dgl. dürfen die Baubereiche bis zu 1.50 m überragen.
- 4 Wird der Baubereich nicht vollständig ausgenutzt, so gelten die Vorgaben der an dieser Stelle angrenzenden Festlegungen (Aussenbereiche).
- 5 Ein Abbruch der erhaltenswerten Baute auf Parzelle Nr. 31 ist im Rahmen von Artikel 45 Baugesetz zulässig.

Art. 13

Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Die Baubereiche gehen den gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabständen innerhalb des Quartierplanperimeters vor. Allfällige Näher- oder Grenzbaurechte gelten als eingeräumt.
- 2 Gegenüber Nachbargrundstücken, die ausserhalb des Quartierplanperimeters liegen, gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung rechtskräftigen Grundordnung.

Art. 14

Dachgestaltung

- 1 Für die Hauptgebäude in den Baubereichen A, B und C sind nur begrünte Flachdächer zulässig.
- 2 Für Hauptgebäude im Baubereich D sind nur Giebeldächer, welche sich gut in die angrenzende, historische Bebauung einfügen, zulässig.

IV Umgebung

Art. 15

Grundsatz

- 1 Die Gestaltung der Umgebung richtet sich nach dem Gestaltungsplan 1:500 sowie den nachfolgenden Vorschriften.
- 2 Für die Umgebungsgestaltung gelten folgende Grundsätze:
 - a. Die Umgebung ist im Rahmen eines gesamtheitlichen Freiraumkonzeptes zu gestalten. Das Richtprojekt definiert die qualitativen Mindestanforderungen. Abweichungen vom Richtprojekt sind zulässig, sofern das Ergebnis qualitativ gleich- oder höherwertig ist.
 - b. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Freiraumkonzept mit Erschliessung, Bepflanzung, Materialisierung, Möblierung etc. einzureichen. Es ist eine ökologisch wertvolle Bepflanzung anzustreben.

- c. Werden die einzelnen Aussenbereiche (Aussenbereich gemeinschaftlich, Aussenbereich privat) nicht vollständig ausgenutzt, so gelten die Vorgaben der an dieser Stelle angrenzenden Festlegungen.

Art. 16

Aussenbereich

- 1 Der Aussenbereich dient als gemeinschaftlich genutzter Aufenthaltsbereich für die BewohnerInnen sowie als private Aussenflächen der angrenzenden Wohnungen. Wo der Gestaltungsplan es vorsieht, dient der Aussenbereich ausschliesslich für die gemeinschaftliche Nutzung. Im Übrigen ist die Zweckbestimmung der Aussenflächen im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- 2 Die Realisierung von An- und Kleinbauten sowie Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswegen, befestigten Sitzplätzen, Treppenstufen, Hauszugängen und Rasenflächen etc. ist zulässig.
- 3 Die einzelnen, zu den Wohneinheiten gehörenden Aussenbereiche können durch Einfriedungen (Zäune, Hecken, Mauern) voneinander sowie nach aussen abgegrenzt werden. Allfällige Einfriedungen sind über das gesamte Quartierplangebiet einheitlich zu gestalten und zu materialisieren. Sie dürfen eine Höhe von 2 m ab neu gestaltetem Terrain nicht überschreiten.

Art. 17

Naturhecke

- 1 Die im Gestaltungsplan 1:500 festgelegte Naturhecke ist zu erhalten und zu pflegen.
- 2 Sollten jene Teile der Naturhecke, welche sich auf den Nachbargrundstücken Nr. 29 und 30 befinden ganz oder teilweise entfernt werden, ist die Naturhecke durch die Eigentümer der Parzellen Nr. 31 und 32 in mindestens gleicher Qualität zu ersetzen.

V Erschliessung – Verkehr

Art. 18

Grundsatz

- 1 Die Erschliessung innerhalb des Quartierplanperimeters durch Strassen, Zufahrten, Wege, Zugänge, Parkierung und dergleichen richtet sich nach dem Erschliessungsplan Verkehr 1:500 sowie den nachfolgenden Vorschriften.
- 2 Sämtliche Pflichtparkplätze innerhalb des Quartierplangebietes sind in einer gemeinschaftlichen, unterirdischen Parkierungsanlage zu erstellen. Maximal 6 Besucherparkplätze können an den im Erschliessungsplan festgelegten Standorten auch oberirdisch erstellt werden.

Art. 19

Unterirdische Bauten

- 1 Der «Bereich unterirdische Autoeinstellhalle» ist im Erschliessungsplan informativ dargestellt. Für unterirdische Gebäude- und Gebäudeteile gelten kraft Quartierplan keine Beschränkungen. Betreffend Grenzabstände zu Grundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gilt das Baugesetz.

Art. 20

Verkehrsfläche

- 1 Die Verkehrsfläche umfasst die für die Erstellung eines öffentlichen Trottoirs sowie die Zufahrt zur Tiefgarage vorgesehenen Flächen.
- 2 Es sind sämtliche im Zusammenhang mit dem Betrieb und der Nutzung des Strassenraumes erforderlichen Anlagen wie Beleuchtung und dergleichen zulässig.

Art. 21

Ein-/Ausfahrt unterirdische Parkierung

- 1 Die Ein- und Ausfahrt unterirdische Parkierung definiert die Lage der Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle.
- 2 Die Ein- und Ausfahrt ist nach den entsprechenden VSS-Normen zu gestalten und darf den Fuss- und Personenwagenverkehr nicht beeinträchtigen.
- 3 Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens ist die Koordination mit der Wegführung des Langsamverkehrs sicherzustellen und aufzuzeigen.
- 4 Im Falle einer etappenweisen Realisierung der Quartierüberbauung kann die Baubehörde vorübergehend einen alternativen Standort für die Ein- und Ausfahrt bewilligen.

VI Erschliessung – Ver- und Entsorgung

Art. 22

Grundsatz

- 1 Der Anschluss von Neubauten innerhalb des Quartierplanperimeters an die bestehenden und neuen öffentlichen Leitungen der Abwasserbeseitigung, der Wasser- und Energieversorgung sowie der Leitungen der Telekommunikation werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Die Dimensionierung der Anschlussleitungen richtet sich nach den Angaben des Bauamtes und den Vorgaben der zuständigen Werke.
- 2 Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Werkleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen und Leitungen der Kommunikationsunternehmer mit Versorgungsauftrag auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

Eigentum an
Versorgungsanlagen

Art. 23

- 1 Die für die Erschliessung des Quartiers erforderlichen Werkleitungen sowie sämtliche Hausanschlüsse gelten mit Ausnahme der Telefon- und Stromzuleitung als private Leitungen.
- 2 Telefon- und Stromzuleitungen bleiben im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.

Abfallentsorgung

Art. 24

- 1 Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, die Erstellung und Nutzung der öffentlichen Abfallentsorgungsanlagen gemäss den Festlegungen im Erschliessungsplan ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

Projektierung, Ausführung, Unterhalt, Erneuerung

Öffentliche
Erschliessungsanlagen

Art. 25

- 1 Bestehende öffentliche Leitungen werden, sofern notwendig, von der Gemeinde verlegt. Der Zeitpunkt der Ausführung der Anlagen wird von der Baubehörde bestimmt.
- 2 Projektierung, Ausführung, Unterhalt und Erneuerung der öffentlichen Elektroleitungen und Telefonleitungen ist Sache der zuständigen Werke.

Private Erschliessungsanlagen

Art. 26

- 1 Alle für die Erschliessung des Quartiers notwendigen privaten Verkehrs- und Versorgungsanlagen, wie Zufahrten, Pflichtparkplätze, Hauszugänge, Hausanschlüsse, Versickerungen und dergleichen sind von jenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern, denen die betreffenden Anlagen dienen.
- 2 Mit Einreichung des ersten Baugesuchs betreffend eines Baubereiches A-D ist eine privatrechtliche, sachenrechtliche Regelung nachzuweisen, aufgrund welcher die Erschliessung aller Gebäude in allen Baubereichen betreffend Pflichtparkplätze und Zugangsrechte mittels Eigentumsrechten oder beschränkten dinglichen Rechten inkl. Unterhaltsregelung (ab Gemeindestrasse) sichergestellt ist.
- 3 Bei Etappierung ist namentlich nachzuweisen, wie viele Pflichtparkplätze insgesamt realistischerweise erforderlich sind und - falls auch die Tiefgarage etappiert realisiert wird - wie dies sowohl baulich als auch rechtlich umgesetzt wird.

- 4 Können sich die Beteiligten über die Ausgestaltung, den Betrieb, den Unterhalt der gemeinschaftlichen Erschliessungs- und Parkieranlagen nicht einigen, entscheidet die Baubehörde

VII Finanzierung

Art. 27

Öffentliche
Erschliessungsanlagen

- 1 Die Kostentragung für die Verlegung der bestehenden öffentlichen Leitungen richtet sich nach Artikel 79 des Baugesetzes.
- 2 Die Kosten für Projektierung, Ausführung, Unterhalt und Erneuerung des öffentlichen Trottoirs trägt die Gemeinde.

Art. 28

Private Erschliessungsanlagen

- 1 Die Kosten für Projektierung, Ausführung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Erschliessungsanlagen tragen die Grundeigentümer, denen die Anlagen dienen.
- 2 Dienen die Anlagen mehreren Grundeigentümern gemeinsam, ist die Aufteilung der Kosten für die Projektierung, Ausführung, Unterhalt und Erneuerung von den Betroffenen selbst zu regeln. Können die Grundeigentümer sich nicht einigen, entscheidet die Baubehörde im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung.

Art. 29

Vorbehalt der gesetzlichen
Abgaben

- 1 Gesetzliche Beiträge und Gebühren an öffentlichen Erschliessungsanlagen bleiben ausdrücklich vorbehalten und sind gemäss den entsprechenden Bestimmungen zu entrichten.

VIII Schlussbestimmungen

Art. 30

Differenzbereinigung

- 1 Entstehen aus der Anwendung des Quartierplans Differenzen, beispielsweise aufgrund von Verständnisproblemen oder erweist sich dieser als unvollständig, so entscheidet die Baubehörde darüber auf dem Verfügungsweg. Dabei ist die Baubehörde im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der unterliegenden Partei, Fachberater beizuziehen.

Art. 31

Planungskosten

- 1 Die Kosten der Quartierplanung, bestehend aus den Auslagen der Gemeinde für die Ausarbeitung des Quartierplanes sowie aus den Kosten für die Prüfung,

Genehmigung und Anmerkung des Quartierplanes im Grundbuch gehen zu Lasten der Grundeigentümer der Parzellen Nr. 31, 32, 33 und 34.

- 2 Im Sinne einer öffentlichen Interessenz beteiligt sich die Gemeinde mit 20% an den Planungskosten. Die Kosten für die Vermessung und Vermarkung der neuen Parzelle Nr. 1713 (Trottoir) gehen vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde.
- 3 Die Planungskosten werden vom Gemeindevorstand nach Abschluss der Quartierplanung in einem separaten Verfahren auf die Quartierplanbeteiligten aufgeteilt. Massgeblich für die Aufteilung ist der Verteilschlüssel im Anhang 2.
- 4 Die Planungskosten werden mit Genehmigung des Planungskostenverteilers zur Bezahlung fällig. Sie sind von den Kostenpflichtigen innert 60 Tagen seit Erhalt der Rechnung an die Gemeinde zu bezahlen. Für nicht rechtzeitig bezahlte Planungskostenanteile wird ein Verzugszins in der Höhe des jeweils geltenden Zinssatzes der Gemeinde berechnet.

Art. 32

Inkrafttreten, Anmerkung
im Grundbuch

- 1 Die Gemeinde lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch auf den Grundstücken Nrn. 31, 32, 33, 34 sowie 1713 anmerken.
- 2 Der Gemeindevorstand sorgt für die Anmeldung des Quartierplans zur Anmerkung beim Grundbuchamt Domat/Ems. Gleichzeitig meldet er die sich aus der Landumlegung ergebenden Rechtsänderungen unter Vorlage der Messurkunde des Geometers und die Bereinigung der Dienstbarkeiten, Anmerkungen und Vormerkungen zur Eintragung im Grundbuch an. Der Gemeindepräsident und der Gemeindeschreiber sind zur Abgabe der erforderlichen Anmeldungen und Unterzeichnung der Messurkunde des Geometers ermächtigt.

Art. 33

Änderung oder Aufhebung des
Quartierplanes

- 1 Für eine allfällige Abänderung oder Aufhebung des vorliegenden Quartierplanes gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Anhang

A – Bestandes- und Neuzuteilungstabelle

Bestandestabelle

Grundstück Nr.	Eigentümer	Grundstücks- fläche bestehend	Fläche Wohnzone 3 (W3)	Fläche Dorfkern- zone (DK)	Fläche übriges Ge- meindegebiet	Baumasse Wohn- zone 3 bestehend (BMZ 3.00)
31	Stefan Nold	1416 m ²	322 m ²	990 m ²	104 m ²	966 m ³
32	Stefan Nold	1116 m ²	1116 m ²	-	-	3348 m ³
33	Stefan Nold	881 m ²	881 m ²	-	-	2643 m ³
34	Stefan Nold	847 m ²	847 m ²	-	-	2541 m ³
Total	-	4260 m²	3166 m²	990 m²	104 m²	9498 m³

Neuzuteilungstabelle

Neuzuteilung				Wertausgleich Mehr-/Minderzuteilung		
Grundstück Nr.	Eigentümer	Grundstücks- fläche neu	Baumasse Wohn- zone 3 zugewiesen (BMZ 3.00)*	Mehr-/Minderzutei- lung W3/DK	Mehr-/Minderzutei- lung üG	Wertausgleich (CHF)
31	Stefan Nold	1398 m ²	985 m ³	- 18 m ²	- m ²	+7 560.-
32	Stefan Nold	1060 m ²	3062 m ³	- 56 m ²	- m ²	+ 23 520.-
33	Stefan Nold	780 m ²	3062 m ³	- 101 m ²	- m ²	+ 42 420.-
34	Stefan Nold	806 m ²	2389 m ³	- 41 m ²	- m ²	+ 17 220.-
1713	Gemeinde Felsberg	216 m ²	0 m ³	+ 216 m ²	- m ²	- 90 720.-
Total		4260 m²	9498 m³	0 m²	0 m²	0.-

* Ein allfälliger zusätzlicher Ausnützungsbonus richtet sich nach Art. 11 der Quartierplanvorschriften.

B - Tabelle Aufteilung Planungskosten

Planungskosten			
Grundstück Nr.	Eigentümer	Grundstücksfläche innerhalb QP-Perimeter	Anteil Planungskosten
Öffentliche Interessen	–	–	20%
31	Stefan Nold	1398 m ²	28%
32	Stefan Nold	1060 m ²	21%
33	Stefan Nold	780 m ²	15%
34	Stefan Nold	806 m ²	16%
1713 (neu)	Gemeinde Felsberg (neu)	216 m ²	0 %
Total	-	4260 m²	100 %

C - Grundbuchauszüge