



Kanton Graubünden
Gemeinde Felsberg

Quartierplan Under Feld/ Under Chrüzli

Quartierplanvorschriften

Hinweis: Dieses digitale Dokument enthält in zeitlicher Reihenfolge alle einzelnen rechtskräftigen Erlasse zu den Quartierplanvorschriften (vereinfachte Digitalisierungsform i.R. der erstmaligen Digitalisierung 2018/19).

Erlass Gemeindevorstand	Änderung
21. Februar 2005	
20. Januar 2025	Art. 4, 9, 19, 21

Gestützt auf Art. 54 ff. des Baugesetzes der Gemeinde Felsberg erlässt der Gemeindevorstand den nachfolgenden

Quartierplan 'Under Feld' / 'Under Chrüzli'

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Anwendbares Recht

- 1 Soweit nicht die nachfolgenden Quartierplanbestimmungen besondere Vorschriften enthalten, sind die Bestimmungen des jeweils geltenden Baugesetzes der Gemeinde Felsberg zu beachten.

Art. 2 Quartierplangebiet

- 2 Das Quartierplangebiet 'Under Feld' / 'Under Chrüzli' umfasst die im Flächenverzeichnis (Tabelle 1) aufgeführten Grundstücke. Die genaue Lage der einzelnen Grundstücke und die Abgrenzung des Quartierplangebietes sind aus dem Situationsplan Alter Besitzstand, Massstab 1:500 ersichtlich.

Art. 3 Zweck

- 1 Die vorliegende Quartierplanung dient dazu, unüberbaubare Teilgebiete (Quartiere) geordnet zu erschliessen, ungünstige Grundstückstrukturen einer rationellen Baulandnutzung zuzuführen und deren Überbauung zu gestalten.
- 2 Der Quartierplan bezieht sich auf die gewachsene Dorfstruktur, welche durch die entsprechende Zonenteilung im Baugesetz verankert ist.

Er ermöglicht:

- die Neuverteilung der Eigentumsverhältnisse
 - eine landsparende, hierarchische und verkehrsberuhigte Erschliessung als Basis einer hohen Wohnqualität
 - eine gute Bebaubarkeit aller Grundstücke mit Verdichtungsmöglichkeit für verschiedene Wohntypen
- 3 Die vorgeschlagene Quartierplanüberbauung soll sich sinnvoll in das bestehende Dorfbild einfügen.

Art. 4 Mittel des Quartierplanes

- 1 Zur Erreichung des Zweckes gemäss Art. 3 dienen folgende Mittel:

Rechtsverbindliche Mittel

- Perimeter Beizugsgebiet, Massstab 1:500
- Zonenplan-Ausschnitt, Massstab 1:500
- Alter Besitzstand, Massstab 1:500, mit Eigentümerverzeichnis
- Neuzuteilungsplan, Massstab 1:500, mit Flächenverzeichnis und Eigentümerverzeichnis
- Strassenperimeter, Massstab 1:500
- Quartiererschliessungsplan, Massstab 1:500
- Quartiergestaltungsplan, Massstab 1:500
- Quartierplanvorschriften
- Kostenverteiler in Tabellen

II. Landumlegung

Art. 5 Neuzuteilung

- 1 Die Quartierplanung basiert auf provisorischen Grundstückgrössen (Flächenverzeichnis für Neuzuteilung). Die Grenzvermarkung im Feld erfolgt nach Vollendung der Strassenbauten. Es können kleine Flächenveränderungen vorkommen. Die Absteckung und die Versicherung der Grenzpunkte wird erst nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgen. Abweichungen in der Bauausführung können ebenfalls Änderungen des festgelegten Grenzverlaufes nach sich ziehen.
- 2 Mehr- oder Minderzuteilung von Bauland - differenz zwischen theoretischem Anspruch gemäss Neuzuteilungsplan/Bestandestabelle und definitiver Fläche nach abgeschlossener Mutation - wird mit CHF 650.- pro Quadratmeter abgegolten.
- 3 Die Landumlegung schafft die Voraussetzungen für die Überbauung und Nutzung der einbezogenen Grundstücke nach den Bestimmungen des Quartierplanes und des Baugesetzes.

Der Landabzug für die Erschliessungsanlagen erfolgt im Verhältnis zur Fläche im Alten Besitzstand.

- 4 Die Eigentümer von Grundstück Nr. 498 möchten an Stelle des Landabzuges für Erschliessungsanlagen die fehlende Fläche käuflich erwerben. Die Eigentümer stimmen der Neuzuteilung ihres Grundstückes Nr. 498 (das Grundstück Nr. 498 liegt neu südlich von Grundstück Nr. 510) zu.
- 5 Die Grundeigentümer der Grundstück Nr. 506 sind damit einverstanden, dass zur Bereinigung des südlichen Grenzverlaufes ca. 6m² abgetauscht und ca. 21m² käuflich erworben werden.
Die ab Grundstück Nr. 506 zu erwerbende Fläche wird mit dem neuen Grundstück Nr. 1549 vereinigt. Dieser Eigentümer erwirbt diese Fläche zum Preise von CHF 650.--/m². Die Bezahlung erfolgt ausseramtlich, im Rahmen der Erschliessungsabrechnung innert 30 Tagen nach Rechtskraft der Abrechnung, ohne Zutun und Verantwortung der Quartierplanbehörde und des Grundbuchamtes, wobei auf Sicherstellung hiermit verzichtet wird. Die Handänderung ist gemäss Art. 14 Lit. c von der Handänderungssteuer befreit. Gleichzeitig wird festgehalten, dass der Tausch zwischen den Grundstück Nr. 506 und 1549 ohne irgendwelche Aufzahlung erfolgt.
- 6 Zwischen dem nördliche Rand der privaten Quartierstrasse (Grundstück Nr. 1549) und den nicht geradlinig verlaufenden südlichen Grenzen von Grundstück Nr. 500, 501, 504 und 505 sind Teilflächen entstanden.

Diese wurden wie folgt ergänzt:

Grundstücke Nr. 500 und 501 (gleicher Eigentümer)

Im Südosten der Grundstück Nr. 500 wird ein Teil von 27m² abgetrennt und flächengleich im Südwesten der Grundstück Nr. 500 und im Süden der Grundstück Nr. 501 zugeteilt.

Grundstück Nr. 504

Der Grundeigentümer besitzt im Quartierplangebiet die Grundstück Nr. 479. Von dieser werden ca. 16m² der Grundstück Nr. 504 zugeteilt.

Grundstück Nr. 505

Der Grundeigentümer besitzt im Quartierplangebiet die Grundstück Nr. 489 und 491. Von diesen werden ca. 23m² der Grundstück Nr. 505 zugeteilt.

Die vom Abtausch betroffenen Teilflächen werden ohne Landabzug für Erschliessungsanlagen zugeteilt. Es entstehen demnach keine Erschliessungsansprüche.

Grundstück Nr. 332 und 333

Im Quartierplanverfahren werden nur die effektiv überbaubaren Teilflächen zur Weiterbearbeitung berücksichtigt. Flächen innerhalb der Waldabstandslinie sowie in den Freihalte- und Forstwirtschaftszonen werden für die Neuzuteilung unverändert übernommen.

Grundstück Nr. 457

Dieses Grundstück liegt ausserhalb des quartierplanpflichtigen Gebietes. Zur Bereinigung der östliche Grundstücksgrenze wurde den Eigentümern - ohne Erfolg - ein flächengleicher Abtausch durch verschieben der südlichen Grenze angeboten.

- 7 Ganz generell erfolgt die Abtretung und der Abtausch gemäss Neuzuteilungsplan und Bestandestabelle. Die angegebenen Flächen sind Zirkamasse. Massgebend für die Abrechnung und Ausgleichung gemäss Neuzuteilungsplan und Bestandestabelle sind die Flächen, welche sich nach der amtlichen Vermessung ergeben. Die für die Masse verbindliche Geometermutation bildet nicht Bestandteil des Quartierplanes; sie muss aber anlässlich des Eintragungsgesuches vorliegen. Die sich allenfalls ergebenden Änderungen werden den Quartierplaner ausseramtlich vorgenommen.

III. Erschliessung

Art. 6 Allgemein

- 1 Die Gemeinde erstellt die im Erschliessungsplan angegebenen Werke. Die im Plan eingetragenen Strassen, Wege, Leitungen, Hydranten usw. sind lagemässig ca. bestimmt. Die genaue Position und Dimension werden in den Ausführungsprojekten festgelegt.
- 2 Die Erstellung und der Unterhalt der im Erschliessungsplan 'Under Feld' heute vorgesehenen Strassen, Wege und Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungswerke obliegt der Gemeinde.

Die Zufahrt zum Quartierplangebiet 'Under Chrüzli' erfolgt gemäss Strassenplan vom 28. Juni 1995, von der Regierung genehmigt am 7. November 1995, über Grundstück Nr. 331. Sie wirft also nach Art. 27 Abs. 4 BG keine Bruttogeschossfläche ab, womit von einem Wert auszugehen ist, der zwischen einem Drittel und einem Viertel des Quadratmeterpreises von CHF 650.- liegt, also ca. CHF 190.-.

Zur Hälfte der Länge dient die Strasse auch der Erschliessung von Grundstück Nr. 331, sodass ca. ein Viertel des Quadratmeterpreises noch einmal zum Abzug gebracht werden kann und somit ein Betrag von CHF 145.-/m² als Entschädigung zu entrichten ist.

Der von der beanspruchten Fläche resultierende Betrag wird auf die Hinterlieger in Proportion ihrer Grundstücksfläche aufgeteilt.

Die Erstellung der im Erschliessungsplan 'Under Chrüzli' heute vorgesehenen privaten Strassen (Grundstück Nr. 1549 und Teilstück A auf Grundstück Nr. 331), öffentlicher Fussweg (1552) und Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungswerke obliegt der Gemeinde.

Der Unterhalt des öffentlichen Fussweges (1552) obliegt der Gemeinde. Für den Unterhalt der privaten Quartierstrassen (1549, und den Teilstücken A und B auf Parz. 331) sowie der Nebenanlagen, Ver- und Entsorgungswerke sind die jeweiligen Eigentümer besorgt.

Die Erstellungs- und Unterhaltsbeiträge richten sich nach Art. 15 bis 18 der Quartierplanvorschriften und gemäss obiger Definition.

- 3 Die Grundeigentümer der mit Infrastrukturanlagen (Hydranten, Schächte usw.) belasteten Grundstücke haben die Errichtung und Betrieb dieser Anlagen und Einrichtungen ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden. Nachträgliche Verschiebungen sind durch den Verursacher zu tragen.
- 4 Werden Grossgrundstücke abparzelliert, so ist für das rückwärtige Teilgrundstück der Erschliessungsnachweis spätestens mit der Eingabe des ersten Baugesuches zu erbringen. Die Parteien sind dannzumal verpflichtet, privat-rechtlich Dienstbarkeitsverträge abzuschliessend und zur Eintragung in das Grundbuch anzumelden.

Art. 7 Verkehr

- 1 Die Hauptzufahrten zu den Grundstücken erfolgen ab der Unteren Gasse für das Quartier 'Under Feld' - öffentliche Erschliessungsstrasse - und ab der Taminserstrasse für das Quartier 'Under Chrüzli' - private Erschliessungsstrasse -. Die Abgrenzung der für die Nutzung Berechtigten ist im Strassenperimeterplan geregelt.
- 2 Die private Erschliessungsstrasse 'Under Chrüzli' bleibt im Verhältnis der Neuzuteilungsfläche im Eigentum der gemäss vorstehenden Bedingungen bzw. gemäss Strassenperimeter berechtigten Benützer. Demzufolge gilt was folgt:
- 3 Grundstück Nr. 331 ist in dem Sinne mit einem Fuss- und Fahrwegrecht belegt, dass die jeweiligen Eigentümer der Strassengrundstück Nr. 1549 für sich und die Bedürfnis der von dieser Strasse erschlossenen Grundstücke unentgeltlich fuss- und fahrwegrechtsberechtigt sind. Dies im Sinne einer öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (eine Grundbucheintragung der Dienstbarkeit erfolgt somit nicht). Zudem wird das Grundstück Nr. 1549 wie folgt subjektiv-dinglich mit den nachstehend aufgeführten Hauptgrundstücken verknüpft:

- | | | |
|---|-------------------------|--------------------------------|
| 4 | <u>Hauptgrundstück:</u> | subj.-dingl.verbundener Anteil |
| | 498 | 123/3615 |
| | 1548 | 504/3615 |
| | 1550 | 552/3615 |
| | 1551 | 491/3615 |
| | 1553 | 531/3615 |
| | 1554 | 520/3615 |
| | 1555 | 387/3615 |
| | 1556 | 507/3615 |
- 5 Diese Miteigentumsanteile erfahren auch bei der definitiven Vermessung in Abweichung der vorne in Art. 5 Ziffer 7 gemachten Ausführungen ausdrücklich keine Änderung.
- 6 Anmerkung/Widmungsakt: Die erwähnten Miteigentumsanteile teilen zukünftig das rechtliche Schicksal der Hauptsache. Jede Verpfändung über die Hauptsache betrifft auch den subjektiv-dinglich verbundenen Miteigentumsanteil. Die subjektiv-dingliche Verbindung kann ohne Zustimmung aller Miteigentümer nicht mehr aufgehoben werden (Zwangsgemeinschaft). Entsprechend ist auch das Vorkaufsrecht der Miteigentümer aufgehoben und ebenso kann das Recht, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen, nicht mehr geltend gemacht werden.
- 7 Die Gestaltung erfolgt nach Angaben der Gemeinde. Der Unterhalt und die Erneuerung obliegt, mit Ausnahme öffentlicher Einrichtungen, den Grundeigentümern. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen über das Miteigentum.
- 8 Im Sinne einer Nutzungsordnung wird festgehalten, dass die Fläche, westlich von Grundstück Nr. 1556, welche ausserhalb des Strassenraumes ist und nicht für die Zufahrt Grundstück Nr. 1556 benötigt wird, sämtlichen Miteigentümern zur Verfügung steht.
- 9 Der Fuss- und Wanderweg, betroffen ist nur das in das Quartierplanverfahren einbezogene Grundstück mit der neuen Nummer 1549, der Weg bildet die Querverbindung zwischen 'Untere Gasse' und Taminserstrasse - ist, was hiermit als öffentliche-rechtliche Eigentumsbeschränkung festgestellt wird, als Fuss- und Wanderweg für die Öffentlichkeit bestimmt. Der Weg wird zudem mit einem Fahrverbot belegt. Den Parteien ist bekannt, dass der über die Grundstücke Nr. 503, 501, 504, 323 und 325 führende Weg von diesem Quartierplan nicht erfasst wird.
- 10 Die öffentliche Erschliessungsstrasse 'Under Feld', Grundstück Nr. 1565, muss vom Anschluss der Unteren Gasse bis zur südöstlichen Ecke von Grundstück Nr. 1559 in Lage und Form gemäss Erschliessungsplan erstellt werden. Die Strasse geht mit Rechtskraft der Quartierplanung unentgeltlich in das Eigentum der Politischen Gemeinde Felsberg über.

Falls auf den Grundstücken Nr. 1560, 1561, 1562 und 1563 eine Gesamtüberbauung realisiert wird, kann auf die Erstellung der im Strassenperimeter- und Neuzuteilungsplan vorgesehenen Strasse, Grundstück Nr. 1566, verzichtet werden. Ausgenommen bleibt eine für die gesamte Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Fusswegverbindung zur Schlosshalde, welche mit einem Fahrverbot belegt ist. Änderungen in Lage und Form der jetzt skizzierten Strasse müssen dem Gemeindevorstand zur Genehmigung eingebracht werden.

In diesem Fall geht der für die Befahrung nicht benötigte Landanteil unentgeltlich ins Eigentum der Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 1560, 1561, 1562, 1563 und 1564 über, und zwar im Verhältnis der dannzumal eingeworfenen Fläche.

Der Fussweg geht mittels separatem, privat-rechtlichem Vertrag ebenfalls unentgeltlich ins Eigentum der Gemeinde über und ist demgemäss ebenfalls für die Bedürfnisse der Öffentlichkeit bestimmt.

Art. 8 Ver- und Entsorgung

- 1 Alle Leitungen werden grundsätzlich gleichzeitig in den Strassenkörper eingelegt. Jedes Grundstück wird mit der Anschlussmöglichkeit folgender Werke bedient (vgl. Erschliessungsplan):

- Wasserversorgung
- Kanalisation
- Elektrisch (inkl. Strassenbeleuchtung und Verteilkabinen)
- Telekommunikation

Dies gilt als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung.

IV. Ausnützung

Art. 9 Ausnützungsziffer

- 1 Die Ausnützungsziffer beträgt mit der Gewährung des Quartiergestaltungsbonus in der:
 - Gem. Zone G3 0.7
 - Wohnzone W2 0.6
- 2 Auflisten der AZ im 'Under Chrüzli'

V. Gestaltung

Art. 10 Baubereich

- 1 Die minimalen, in Abweichung zum Baugesetz möglichen Grenzabstände, sind im Gestaltungsplan eingetragen.
- 2 Die Baulinien bestimmen die überbaubare Fläche der jeweiligen Grundstücke.

Gegenüber Parzellen ausserhalb des Quartierplangebietes gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baugesetz.

Die feuerpolizeilichen Bestimmungen bleiben vorbehalten.
- 3 Neben der Nutzung zu Wohnzwecken ist auch eine Nutzung für stilles Gewerbe zulässig.
- 4 All diese Bestimmungen hier gelten als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, womit eine Eintragung im Grundbuch entfällt.

Art. 11 Aussenraumgestaltung

- 1 Die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen richten sich nach dem Zonenschema. Die Terrainhöhe an der östlichen Baulinie der Grundstücke 1558, 1557, 1559 und 1560 wird auf 574 m.ü.M. festgelegt.
- 2 Der 2.5 m breite Streifen zwischen Verkehrsfläche und Baubereich kann für Vorgärten, Einfahrten und Zugänge sowie als offener nicht überdeckter Abstellplatz für Fahrzeuge genutzt werden.
- 3 Die versiegelte Bodenfläche (Asphalt, Verbundsteine usw.) ist auf eine Minimum zu beschränken.

Art. 12 Strassenraum

- 1 Die öffentliche Quartierstrasse weist eine maximale Breite von 6 m auf. Der Gehweg ist durch eine Wasserrinne optisch von der Fahrbahn getrennt und auf gleichem Niveau. Der Strassenraum wird gestaltet.
- 2 Die private Quartierstrasse hat eine Fahrbahnbreite von 4 bis 5 m.
- 3 Der Wendeplatz und die Quartierstrassen dürfen nicht für Parkierzwecke missbraucht werden.
- 4 Der öffentliche Fussweg wird auf einer Breite von 1.3 m ausgebaut und chausssiert.

- 5 Einfriedungen haben gegenüber dem Strassenrand einen Abstand von mindestens 30 cm einzuhalten.

VI. Dienstbarkeiten

Art. 13 Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte

- 1 Die bestehenden Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte werden folgendermaßen bereinigt:

331, 334, 427, 457: Kein Flächenabgang, daher entfällt eine Bereinigung bzw. siehe teilweise nachstehende Bereinigung, welche vorgeht.

332: **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

19690025 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 331
24.03.1969 Beleg 25/Fe
02.05.2001 Beleg 473/Fe

Diese Dienstbarkeit ist auf das neue Grundstück Nr. 1562 nach ausdrücklichem Wunsch der Parteien nicht zu übertragen. Auf Grundstück Nr. 332 bleibt die Dienstbarkeit unverändert bestehen.

19790188 Recht: Bewirtschaftungswegrecht
zulasten Grundstück Nr. 456
08.05.1979 Beleg 188/Fe

Diese Dienstbarkeit wird durch die Quartierplanung hinfällig und ist deshalb im Grundbuch zu löschen.

333: **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

19690025 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 331
24.03.1969 Beleg 25/Fe
02.05.2001 Beleg 473/Fe

Diese Dienstbarkeit ist auf die neuen Grundstücke Nr. 1560, 1561, 1562, 1563 und 1564 nach ausdrücklichem Wunsch der Parteien nicht zu übertragen. Auf Grundstück Nr. 333 bleibt die Dienstbarkeit unverändert bestehen.

19790188 Recht: Bewirtschaftungswegrecht
zulasten Grundstück Nr. 456
08.05.1979 Beleg 188/Fe

Diese Dienstbarkeit wird durch die Quartierplanung hinfällig und ist deshalb im Grundbuch zu löschen.

456: **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

19790188 Last: Bewirtschaftungswegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 332, 333
08.05.1979 Beleg 188/Fe

19790189.1 Last: Bewirtschaftungswegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 458, 459, 460, 461,
462, 463, 464
08.05.1979 Beleg 189/Fe

Diese beiden Dienstbarkeiten werden nach Angabe der Parteien und der Quartierplanersteller durch den vorstehenden Quartierplan hinfällig und können deshalb im Grundbuch bedingungs- und vorbehaltlos gelöscht werden.

Anmerkungen

1807 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung:
Kantonale Vorschriften betreffend Zufahrt
30.10.1974 Beleg 83/Fe

Diese Anmerkung wird durch die neu gestaltete Zufahrtsstrasse hinfällig und kann deshalb im Grundbuch bedingungs- und vorbehaltlos gelöscht werden.

458: **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

19690025 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 331
24.03.1969 Beleg 25/Fe
02.05.2001 Beleg 473/Fe

19790189.1 Recht: Bewirtschaftungswegrecht
zulasten Grundstück Nr. 456
08.05.1979 Beleg 189/Fe

Diese beiden Dienstbarkeiten werden nach Angabe der Parteien und der Quartierplanersteller durch den vorstehenden Quartierplan hinfällig und können deshalb im Grundbuch bedingungs- und vorbehaltlos gelöscht werden.

Anmerkungen

459: 1742 Nutzungsvermögen: Für Verfügungen ist die Zustimmung
der Bürgergemeinde Felsberg erforderlich
13.09.1979 Beleg 271/Fe

Diese Anmerkung ist auf Grundstück Nr. 459 zu löschen und auf das neue Grundstück Nr. 1559 zu übertragen.

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19790189.1 Recht: Bewirtschaftungswegrecht
zulasten Grundstück Nr. 456
08.05.1979 Beleg 189/Fe

Die Dienstbarkeit wird nach Angabe der Parteien und der Quartierplaner-
steller durch den vorstehenden Quartierplan hinfällig und kann deshalb
im Grundbuch bedingungs- und vorbehaltlos gelöscht werden.

460: Dienstbarkeiten und Grundlasten

19790189.1 Recht: Bewirtschaftungswegrecht
zulasten Grundstück Nr. 456
08.05.1979 Beleg 189/Fe

Die Dienstbarkeit wird nach Angabe der Parteien und der Quartierplaner-
steller durch den vorstehenden Quartierplan hinfällig und kann deshalb
im Grundbuch bedingungs- und vorbehaltlos gelöscht werden.

461: Dienstbarkeiten und Grundlasten

19790189.1 Recht: Bewirtschaftungswegrecht
zulasten Grundstück Nr. 456
08.05.1979 Beleg 189/Fe

Die Dienstbarkeit wird nach Angabe der Parteien und der Quartierplaner-
steller durch den vorstehenden Quartierplan hinfällig und kann deshalb
im Grundbuch bedingungs- und vorbehaltlos gelöscht werden.

462: Dienstbarkeiten und Grundlasten

19690025 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 331
24.03.1969 Beleg 25/Fe
02.05.2001 Beleg 473/Fe

19790189.1 Recht: Bewirtschaftungswegrecht
zulasten Grundstück Nr. 456
08.05.1979 Beleg 189/Fe

Diese beiden Dienstbarkeiten werden nach Angabe der Parteien und der
Quartierplanersteller durch den vorstehenden Quartierplan hinfällig und
können deshalb im Grundbuch bedingungs- und vorbehaltlos gelöscht
werden.

463: Dienstbarkeiten und Grundlasten

19790189.1 Recht: Bewirtschaftungswegrecht
zulasten Grundstück Nr. 456
08.05.1979 Beleg 189/Fe

Die Dienstbarkeit wird nach Angabe der Parteien und der Quartierplaner-
steller durch den vorstehenden Quartierplan hinfällig und kann deshalb
im Grundbuch bedingungs- und vorbehaltlos gelöscht werden.

464: Dienstbarkeiten und Grundlasten

19690025 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 331
24.03.1969 Beleg 25/Fe
02.05.2001 Beleg 473/Fe

19790189.1 Recht: Bewirtschaftungswegrecht
zulasten Grundstück Nr. 456
08.05.1979 Beleg 189/Fe

Diese beiden Dienstbarkeiten werden nach Angabe der Parteien und der
Quartierplanersteller durch den vorstehenden Quartierplan hinfällig und
können deshalb im Grundbuch bedingungs- und vorbehaltlos gelöscht
werden.

465: Dienstbarkeiten und Grundlasten

19800157 Recht: Bewirtschaftungswegrecht
zulasten Grundstück Nr. 331
30.12.1980 Beleg 157/Fe

Die Dienstbarkeit wird nach Angabe der Parteien und der Quartierplaner-
steller durch den vorstehenden Quartierplan hinfällig und kann deshalb
im Grundbuch bedingungs- und vorbehaltlos gelöscht werden.

475,476,477: Anmerkungen

1810 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung:
Öffentlicher Fussweg
21.12.1979 Beleg 334/Fe
21.12.1979 Beleg 335/Fe
21.12.1979 Beleg 336/Fe

Diese Eigentumsbeschränkung wird durch Artikel 7, Absatz 9 vorstehend
ersetzt. Die Anmerkung kann deshalb im Grundbuch gelöscht werden.

708: Dienstbarkeiten und Grundlasten

19920089 Last: Niederspannungskabelverteilkabine
zugunsten Elektrizitätswerk Tamins AG, Tamins
15.06.1992 Beleg 89/Fe

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

494: Dienstbarkeiten und Grundlasten

20020934 Last: Unselbständiges Baurecht
für Stützmauer
zugunsten Grundstück Nr. 1423
29.08.2002 Beleg 934/Fe

Diese Dienstbarkeit betrifft neu materiell Grundstück Nr. 1549. Sie ist deshalb auf Grundstück Nr. 494 zu löschen und auf Grundstück Nr. 1549 neu einzutragen.

496: Dienstbarkeiten und Grundlasten

20020934 Last: Unselbständiges Baurecht
für Stützmauer
zugunsten Grundstück Nr. 1423
29.08.2002 Beleg 934/Fe

Diese Dienstbarkeit betrifft neu materiell Grundstück Nr. 1549 (Politische Gemeinde Felsberg) und 498. Sie ist deshalb auf Grundstück Nr. 496 zu löschen und auf Grundstück Nr. 1549 und 498 neu einzutragen.

497:

Das eingetragene Pfandrecht ist neu auf Grundstück Nr. 1548 zu übertragen. Die Mitverpfändung von Grundstück Nr. 744 bleibt bestehen.

498:

Das eingetragene Pfandrecht bleibt bestehen. Die Mitverpfändung von Grundstück Nr. 510 bleibt ebenfalls unverändert bestehen.

499: Dienstbarkeiten und Grundlasten

20020934 Last: Unselbständiges Baurecht
für Stützmauer
zugunsten Grundstück Nr. 1423
29.08.2002 Beleg 934/Fe

Diese Dienstbarkeit betrifft neu materiell Grundstück Nr. 498. Sie ist deshalb auf Grundstück Nr. 499 zu löschen und auf Grundstück Nr. 498 neu einzutragen.

500: Dienstbarkeiten und Grundlasten

19660049 Recht: Durchleitungsrecht
für Wasser und Kanalisation
zulasten Grundstück Nr. 501, 502, 1510
14.11.1959 Beleg 70/Fe
28.07.1966 Beleg 49/Fe
02.11.1999 Beleg 147/FeG

19990147 Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 501
02.11.1999 Beleg 147/Fe

Diese Dienstbarkeiten bleiben unverändert bestehen.
Das eingetragene Pfandrecht bleibt mit Ausnahme des Flächenabganges unverändert bestehen.

501: Dienstbarkeiten und Grundlasten

19660049 Last: Durchleitungsrecht
für Wasser und Kanalisation
zugunsten Grundstück Nr. 500
14.11.1959 Beleg 70/Fe
28.07.1966 Beleg 49/Fe
02.11.1999 Beleg 147/FeG

19990147 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 500
02.11.1999 Beleg 147/Fe

19990147.1 Recht/Last: Anschluss/Durchleitungsrecht
für Werkleitungen aller Art
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 504, 1510
02.11.1999 Beleg 147/Fe

Diese Dienstbarkeiten bleiben unverändert bestehen.

504: Dienstbarkeiten und Grundlasten

19990147.1 Recht/Last: Anschluss/Durchleitungsrecht
für Werkleitungen aller Art
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 501, 1510
02.11.1999 Beleg 147/Fe

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

Anmerkungen

1815 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung:
Öffentlicher Fussweg
14.04.1980 Beleg 40/Fe
21.12.1979 Beleg 335/Fe
21.12.1979 Beleg 336/Fe

Diese Anmerkung bleibt unverändert bestehen.

505: Dienstbarkeiten und Grundlasten

19950088 Last: Wohnrecht
ausschliesslich und lebenslänglich, sowie
Mitbenützungsrecht
zugunsten 

03.05.1995 Beleg 88/Fe

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

Das eingetragene Pfandrecht bleibt mit Ausnahme des Flächenabganges unverändert bestehen.

683: **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

19690025.1 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
(bezüglich Grundstück Nr. 683 nur Teilstück berechtigt)
zulasten Grundstück Nr. 331
24.03.1969 Beleg 25/Fe
02.05.2001 Beleg 473/Fe

Die Dienstbarkeit wird nach Angabe der Parteien und der Quartierplaner-
steller durch den vorstehenden Quartierplan hinfällig und kann deshalb
im Grundbuch bedingungs- und vorbehaltlos gelöscht werden.

- ² Im Sinne dieser Quartierplanvorschriften sind keine neuen Dienstbarkeiten einzutragen, weil diese als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung bestehen. Vorbehalten bleibt die Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten gemäss diesem Quartierplan.

VII. *Kosten*

Art. 14 Kosten allgemein

- ¹ Sämtliche Kosten werden, wo kein öffentliches Interesse vorliegt, anteilmässig im Verhältnis der Flächenanteile jedes Grundeigentümers an der Gesamtbaufäche des Quartierplangebietes gemäss Neuzuteilung aufgeteilt.
- ² Die Kosten für die Realisierung der Quartierplanung sind frankenmässig noch nicht bekannt. Im jetzigen Zeitpunkt können die Realisierungskosten lediglich anteilmässig auf die betroffenen Grundeigentümer verteilt werden. Die zu tragenden Kosten fallen aus folgenden Sachbereichen an:
- ◆ Verfahrenskosten (Grundbuch, Jurist, Planer, Geometer)
 - ◆ Kosten für die Erschliessung (Strassen, Leitungen usw.)

- 3 Die Kostenaufteilung wird wie folgt vorgenommen:

Erschliessung / Einrichtung			Kostenaufteilung	
			Gemeinde Felsberg	Quartiereigentümer
UNDER CHRÜZLI				
	Strasse inkl. Wendeplatz		0%	100%
	Beleuchtung		0%	100%
	Kanalisation		0%	100%
	Wasserversorgung			
	Quartier, Hydranten		20%	80%
	Ringleitung		75%	25%
	Gehweg		85%	15%
UNDER FELD				
	Strasse inkl. Gehweg		20%	80%
	Beleuchtung		20%	80%
	Kanalisation		10%	90%
	Wasserversorgung			
	Quartier, Hydranten		20%	80%
	Ringleitung		75%	25%

- 4 Die Gemeinde kann von den Grundeigentümern für die Vorfinanzierung Akontozahlungen einfordern. Die genauen Endkosten werden nach erfolgter Vermarkung mit Grundbucheintrag der Flächen aufgeteilt.

Art. 15 Verfahrenskosten

- 1 Die Verfahrenskosten beinhalten das Quartierplanverfahren sowie die Vermessung, Vermarkung und die mit diesem Quartierplan verbundenen Grundbuchgebühren. Die einzelnen Anteile sind aus der Tabelle 5 (Kostenverteiler für Verfahren) ersichtlich. Sie werden mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplanes fällig.
- 2 Die Kosten für eine Zweitmutation sind in den Verfahrenskosten eingeschlossen.

Art. 16 Kosten für Verkehrsanlagen

- 1 Die verbleibenden Kosten für die Projektierung und den Bau der Verkehrsanlagen, wie Quartierstrassen, Zufahrt auf Parzelle 331 und Fusswege werden entsprechend der Tabelle 6/7 (Kostenverteiler für Erschliessung) und gemäss Art. 6 aufgeteilt.
- 2 Zur Verkehrsanlage gehören auch die Anpassungs- und Instandstellungsarbeiten der an das Quartierplangebiet heranführenden Strassen, Wege und angrenzenden Einrichtungen (z.B. Zäune).
- 3 Die Kosten für den Betrieb (inkl. Schneeräumung) und Unterhalt der privaten Erschliessungsanlagen im Quartierplangebiet Under Chrüzli werden entsprechend der Tabelle 6/7 (Kostenverteiler für Erschliessung) und Art. 6 Abs. 2 aufgeteilt.
- 4 Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der Zufahrt auf Grundstück Nr. 331 tragen die Parteien im Verhältnis ihrer Interessen (Art. 741 ZGB). Sollten sich die Parteien über den Zeitpunkt der Erstellung und die Art derselben (Asphaltierung usw.) nicht einigen, so entscheidet der Gemeindevorstand.

Die Interessenz wird wie folgt definiert:

- ◆ Das neu zu erstellende Teilstück (A, gemäss Erschliessungsplan) wird zu 100% durch die Eigentümer im QP-Gebiet 'Under Chrüzli' erstellt.
- ◆ Der Betrieb (inkl. Schneeräumung), der Unterhalt und der Landerwerb für die Zufahrtsstrasse auf Parzelle 331 werden zu einem Viertel durch die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 331 und zu Dreiviertel durch die Eigentümer im QP-Gebiet 'Under Chrüzli' bestritten.
- ◆ Im gleichen Verhältnis wird die für die Strasse beanspruchte Fläche, die massgebende Breite wird von der Aussenkante der Strassenberandung -Wasserstein zu Wasserstein- definiert, erworben.

Art. 17 Kosten für das Erstellen von Ver- und Entsorgungswerken

- 1 Die Restkosten für die Erstellung der Wasserversorgungsanlagen inklusive Hydranten und die Kanalisationswerke im Quartierplangebiet werden gemäss Tabelle 6/7 (Kostenverteiler für Erschliessung) aufgeteilt.

VIII. Schlussbestimmungen**Art. 18 Baubewilligungsverfahren**

- 1 Für jedes Bauvorhaben ist vor Baubeginn das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Art. 19 Eintragung und Anmerkung im Grundbuch

- 1 Nach Eintritt der Rechtskraft veranlasst die Poltische Gemeinde die Vermessung und Vermarkung der Neuzuteilung durch das Grundbuchamt, welches dem Geometer den Auftrag erteilt. Nach Vorliegen der entsprechenden Mutation wird der Quartierplan durch den Gemeindevorstand zur Eintragung im Grundbuch Felsberg angemeldet. Der Gemeindevorstand wird zum grundbuchlichen Vollzug aller sich aus diesem Quartierplan ergeben Operationen (Eintragungen, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte) sowie Löschungen ausdrücklich ermächtigt.
- 2 Die Quartierplanvorschriften sind im Grundbuch auf den Grundstücken Nr. 331, 332, 333, 456, 498, 506, 505, 504, 501, 500, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565 und 1566 anzumerken.
- 3 Das Eigentum an den Grundstücksflächen, welche gemäss Neuzuteilungsplan abgetreten, ausgetauscht oder neu erworben werden, geht mit dem Inkrafttreten des Quartierplanes auf den neuen Eigentümer über. Die Eigentumstabelle ist dabei anhand der Quadratmeterzahlen vor der Vermessung ausgestellt. Die Eigentumsverhältnisse bleiben nach Vermessung und Vermarkung aber ausdrücklich unverändert. Abweichungen zwischen Neuzuteilung und der Mutation sind unter den Parteien bzw. durch Vermittlung des Quartierplaners zum Quadratmeterpreis von Fr. 650.-- im Sinne von Art. 5 auszugleichen, wobei dies auch im Rahmen der Bezahlung der Quartierplankosten (Art. 17) geschehen kann. Alles geschieht ausseramtlich, ohne Zutun und Verantwortung des Grundbuchkreises Domat/Ems.
- 4 Folgende Grundstücke sind im Grundbuch im Rahmen der Neuzuteilung zu schliessen: 458 bis 499, 533 und 683.

Art. 21 Aufhebung, Abänderung

- 1 Gelangt der Quartierplan oder Teile davon nicht innert 5 Jahren zur Ausführung oder ändern sich die Nutzungsbestimmungen der Grundordnung erheblich, kann der Gemeindevorstand den Quartierplan auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen ganz oder teilweise aufheben. Vor Ablauf dieser Frist bedarf eine Quartierplanrevision die Zustimmung der Mehrheit der Quartierplanbeteiligten mit mehr als 50% Landanteil.

Art. 22 Inkrafttreten

- 1 Die Quartierplanung 'Under Feld' und 'Under Chrüzli' sind samt den vorstehenden Quartierplanbestimmungen vom Gemeindevorstand Felsberg am 21.2.2005 genehmigt worden. Die öffentliche Auflage hat vom 10. Sept. bis 30. Sept. 2004 stattgefunden.

Felsberg, den 22.2.2005

Für den Gemeindevorstand Felsberg:

Der Präsident:



Markus Feltscher



Der Aktuar:



Beda Gujan



Kanton Graubünden
Gemeinde Felsberg

Quartierplan Under Feld / Under Chrüzli

Änderung 2024

Quartierplanvorschriften (QPV)

Öffentliche Auflage vom: 29. November 2024 bis: 29. Dezember 2024

Vom Gemeindevorstand erlassen am: 20. Januar 2025

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



Die Vorschriften des Quartierplans Under Feld / Under Chrüzli werden gestützt auf Art. 51ff des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) wie folgt geändert und durch den Gemeindevorstand erlassen:

Hinweise

Normal = Rechtskräftige Vorschriften

Rot = Änderung oder Ergänzung

~~durchgestrichen~~ = Streichung

I Allgemeine Bestimmungen

Mittel des Quartierplans

Art. 4

¹ Zur Erreichung des Zweckes gemäss Art. 3 dienen folgende Mittel:

Rechtsverbindliche Mittel:

- Perimeter Beizugsgebiet, Massstab 1:500
- Zonenplan-Ausschnitt, Massstab 1:500
- Alter Besitzstand, Massstab 1:500, mit Eigentümerverzeichnis
- Neuzuteilungsplan, Massstab 1:500, ~~mit Flächenverzeichnis und Eigentümerverzeichnis~~
- Strassenperimeter, Massstab 1:500
- Quartiererschliessungsplan, Massstab 1:500
- Quartiergestaltungsplan, Massstab 1:500
- Quartierplanvorschriften
- Kostenverteiler in Tabellen

² Die übrigen Bestandteile des Quartierplans haben hinweisenden Charakter.

II Ausnützung

~~Ausnützungsziffer~~ Nutzungsmass

Art. 9

- ¹ ~~Die Ausnützungsziffer beträgt mit der Gewährung des Quartiergestaltungsbonus in der:~~

~~— Gem. Zone G3 — 0.7~~

~~— Wohnzone W2 — 0.6~~

Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen des jeweils geltenden Baugesetzes der Gemeinde Felsberg.

- ² ~~Auflisten der AZ im 'Under Chrüzli'~~

VIII Schlussbestimmungen

Eintragung und Anmerkung im Grundbuch

Art. 19

- ^{2a} Der Gemeindevorstand lässt die Änderung vom 20. Januar 2025 des Quartierplans nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Felsberg anmerken.

Aufhebung, Abänderung

Art. 21

- ¹ ~~Gelangt der Quartierplan oder Teile davon nicht innert 5 Jahren zur Ausführung oder ändern sich die Nutzungsbestimmungen der Grundordnung erheblich, kann der Gemeindevorstand den Quartierplan auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen ganz oder teilweise aufheben. Vor Ablauf dieser Frist bedarf eine Quartierplanrevision die Zustimmung der Mehrheit der Quartierplanbeteiligten mit mehr als 50% Landanteil.~~