

GEMEINDE FELSBERG

QUARTIERPLANUNG ‚VOR DA HÜSER‘

QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN

Vom Gemeindevorstand zuhanden der
öffentlichen Auflage verabschiedet am: 11. Juni 2001

Öffentliche Auflage vom: 18. Juni bis 9. Juli 2001

Einsprachen behandelt am: 2. April 2002

Vom Gemeindevorstand erlassen am: 2. April 2002

Planungsmittel bereinigt am: 28. April 2002

Der Gemeindepräsident

Der Aktuar



Inhaltsverzeichnis

I Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Quartierplangebiet
- Art. 2 Zweck des Quartierplanes
- Art. 3 Bestandteile des Quartierplanes
- Art. 4 Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften

II Gestaltung

- Art. 5 Gebäude- bzw. Firsthöhe, Grenz- und Gebäudeabstände, Niveaupunkt
- Art. 6 Baulinien
- Art. 7 Bestehende Bauten, Umgebungsgestaltung

III Erschliessung des Quartierplangebietes

- Art. 8 Erschliessungsanlagen, Duldungspflicht
- Art. 9 Erstellung und Anordnung der Parkplätze

IV Landumlegung

- Art. 10 Bestandesplan
- Art. 11 Neuzuteilung und bauliche Nutzung
- Art. 12 Eigentumsübergang
- Art. 13 Entschädigung Mehr- und Minderzuteilung sowie Dienstbarkeiten
- Art. 14 Dienstbarkeiten, Grundlasten, An- und Vormerkungen
 - Alter Bestand
 - Neuer Bestand
- Art. 15 Grundpfandrechte

V Kostenverteilung

- Art. 16 Grundsatz der Kostenverteilung
- Art. 17 Verfahrenskosten
- Art. 18 Kosten der Erschliessungsanlagen
- Art. 19 Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

VI Schlussbestimmungen

- Art. 20 Anmerkung und Vollzug der Landumlegung im Grundbuch
- Art. 21 Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes

- Anhang 1 Bestandestabelle, Kostenverteiler
- Anhang 2 Grundbuchauszug vom 6. Febr. 2001

Gestützt auf Art. 55ff des Baugesetzes der Gemeinde Felsberg (BauG) und Art. 38ff des Raumplanungsgesetzes des Kanton Graubünden (KRG) erlässt der Gemeindevorstand nachfolgenden

Öffentlichen Quartierplan ‚Vor da Hüser‘

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Quartierplangebiet

Der Quartierplan erstreckt sich über das Gebiet ‚Vor da Hüser‘. Einbezogen sind die Parzellen Nr. 883 bis 888 des Grundbuches der Gemeinde Felsberg.

Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ergibt sich aus dem Bestandesplan 1:500 (Einleitung vom 18. April 1994).

Art. 2

Zweck des Quartierplanes

Der Quartierplan bezweckt die Gestaltung und Erschliessung des Quartierplangebietes. Er dient ferner der Neuverteilung des Eigentums und regelt die Kostenverteilung.

Art. 3

Bestandteile des Quartierplanes

Der Quartierplan ‚Vor da Hüser‘ umfasst die folgenden Bestandteile:

- Quartierplanvorschriften mit Bestandestabelle, Beitragssatztabelle
- Bestandesplan 1:500
- Neuzuteilungsplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:500
- Schnitte 1:200

Art. 4

Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften

Alle Bauvorhaben im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften der Gemeinde zu genügen.

Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

II Gestaltung

Art. 5

Gebäude- bzw. First-
höhen, Grenz- und
Gebäudeabstände,
Niveaupunkt

Die max. Gebäude- bzw. Firsthöhen sowie die Grenz- und Gebäudeabstände ergeben sich aus den baugesetzlichen Bestimmungen.

Auf Parz. Nr. 886 wird ein Niveaupunkt (Ausgangspunkt gemäss BauG) für die Ermittlung der Gebäude- und Firsthöhe festgelegt. Er hat die Kote 568.70 m ü.M.

Art. 6

Baulinien

Bei Baulinien können Hochbauten unabhängig von Grenzabstandsvorschriften des Baugesetzes bis an die Baulinien gestellt werden.

Art. 7

Bestehende Bau-
ten, Umgebungs-
gestaltung

Bestehende Hochbauten sind bis spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des Quartierplanes zu entfernen. Diese Entfernung erfolgt durch den bisherigen Grundeigentümer und zu dessen Lasten.

Die Ausgestaltung der Garteneinfriedung (Mauer, Lebhag und dgl.) längs der Vorgasse soll sich nach den vorherrschenden räumlichen Gestaltungsprinzipien richten.

III Erschliessung des Quartierplanes

Art. 8

Erschliessungs-
anlagen, Dul-
dungspflicht

Das Quartierplangebiet ist gemäss Erschliessungsplan mit den darin festgelegten Verkehrsanlagen (Zufahrten, Parkieranlage) zu erschliessen. Auf den Parzellen sind zudem interne Zugangs- resp. Zufahrtswege für Fussgänger, für Velos und tagsüber für Mopeds/Motorräder sowie für Zügelarbeiten, medizinische Versorgung, Baumassnahmen und dgl. zulässig.

Die Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung und Erstellung von privaten Erschliessungsanlagen (Kanalisations-, Wasserleitungen und EW-Leitungen) auf ihren Grundstücken entschädigungslos zu dulden, sofern diese jeweils in direkter Linienführung an die öffentlichen Leitungen geführt werden.

Art. 9

Erstellung und
Anordnung der
Parkplätze

Die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes. Die erforderlichen Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen, ausser die im Erschliessungsplan bezeichneten Parkplätze entlang der

Vordergasse (maximal 9 Parkplätze).

Die bestehenden Parkplätze können von den Besitzern bis auf Weiteres auf ihrem neuen Grundstück beibehalten werden. Auf Parz. Nr. 886 dürfen maximal 25 oberirdische Parkplätze erstellt werden. Werden auf Parz. 886 Gebäude erstellt, die mehr als 4 Pflichtparkplätze gemäss Baugesetz erfordern, so sind sämtliche erforderlichen Parkplätze in einer unterirdischen Parkieranlage (UP) bereitzustellen.

Allfällige Pflichtparkplätze von Bauten im Quartierplangebiet haben gegenüber vermieteten Parkplätzen von Benützern ausserhalb des Quartiers Vorrang.

IV Landumlegung

Art. 10

Bestandesplan

Der Bestandesplan zeigt die Eigentumsverhältnisse im Alten Bestand auf und bildet gleichzeitig die Grundlage für die der Quartierplanung zugrundeliegenden Inhalte.

Art. 11

Neuzuteilung und
bauliche Nutzung

Die Baulandumlegung schafft die Voraussetzungen für die Überbauung und Nutzung der einbezogenen Grundstücke nach den Bestimmungen des Quartierplanes.

Die Neuzuteilung erfolgt gemäss Neuzuteilungsplan sowie Neuzuteilungstabelle.

Die zulässige Nutzung ergibt sich aufgrund der Fläche im Altbestand (Bestandestabelle) und ist im Neuzuteilungsplan festgelegt. Der Nutzungstransport von baulicher Nutzung (BGF) innerhalb des Quartierplangebietes ist im Umfang von max. 30 m² pro Parzelle zulässig.

Art. 12

Eigentumsüber-
gang

Das Eigentum an den neu zugeteilten Parzellen geht mit der Rechtskraft des Quartierplanes auf den neuen Eigentümer über.

Art. 13

Entschädigung
Mehr- und Min-
derzuteilung so-
wie Dienstbar-
keiten

Mehr- oder Minderzuteilungen von Flächen im Quartierplanperimeter werden mit Fr. 20.- pro m² (ohne bauliche Nutzung) entschädigt.

Dienstbarkeiten,
Grundlasten,
An- und Vormer-
kungen

Art. 14

Mit diesem Quartierplan werden auf den Grundstücken gemäss den Hauptbuch-
blättern der Parzellen des Grundbuches der Gemeinde Felsberg die Eintragungen
wie folgt ergänzt:

Alter Bestand (siehe auch Grundbuchauszug)

Eigentümer

Letta Niculo, GE
Letta-Strickler Rosmarie, GE

Im Grundbuch Gde. Felsberg

Parz. Nr. 883

Gesamtfläche: 323

Anmerkungen:

1. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Recht auf 4 Parkfelder z.G. 862

Dienstbarkeiten und Grundlasten:

a) R: Näherbaurecht z.L. 884 und 881

Vormerkungen, Grundpfandrechte: laut Grundbuch

Eigentümer

Letta Niculo, GE
Letta-Strickler Rosmarie, GE

Im Grundbuch Gde. Felsberg

Parz. Nr. 884

Gesamtfläche: 326 m2

Anmerkungen:

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Recht auf 4 Parkfelder z.G. 862

Dienstbarkeiten und Grundlasten:

a) L: Näherbaurecht z.G. 883

Vormerkungen, Grundpfandrechte: laut Grundbuch

Eigentümer

Letta Niculo, GE
Letta-Strickler Rosmarie, GE

Im Grundbuch Gde. Felsberg

Parz. Nr. 885

Gesamtfläche: 316 m2

Anmerkungen:

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Parkierrecht z.G. der Bewohner von Parz. 861

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Recht auf 4 Parkfelder z.G. 862

Dienstbarkeiten und Grundlasten: keine

Vormerkungen, Grundpfandrechte: laut Grundbuch

Eigentümer

Letta Niculo, GE

Letta-Strickler Rosmarie, GE

Im Grundbuch Gde. Felsberg

Parz. Nr. 886

Gesamtfläche: 316 m2

Anmerkungen:

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Parkierrecht z.G. der Bewohner von Parz. 861

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Recht auf 4 Parkfelder z.G. 862

Dienstbarkeiten und Grundlasten: keine

Vormerkungen, Grundpfandrechte: laut Grundbuch

Eigentümer

Dallemule-Theus Anna

Im Grundbuch Gde. Felsberg

Parz. Nr. 887

Gesamtfläche: 651 m2

Anmerkungen:

1. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Die Parz. Nr. 887 ist in das Quartierplanverfahren, das vom Gemeindevorstand am 29.4.94 eingeleitet wurde, eingeschlossen. Bauliche Investitionen auf dieser Parzelle geschehen auf das Risiko des Grundeigentümers. Für den Fall, dass aufgrund des Quartierplanverfahrens eine Änderung an den geplanten Bauvorhaben vorgenommen werden müsste - z.B. eine Standortverschiebung derselben - so hätte diese auf Kosten des Grundeigentümers und ohne Anspruch auf eine Entschädigung durch die Gemeinde zu erfolgen. Dat. 21.06.1996/B. 63

Dienstbarkeiten und Grundlasten:

a) L: Nutzniessungsrecht z.G. von Anna Theus-Schneller

Vormerkungen, Grundpfandrechte: laut Grundbuch

Eigentümer

Schneller-Müller Georg

Im Grundbuch Gde. Felsberg

Parz. Nr. 888

Gesamtfläche: 421 m²

Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten: keine

Vormerkungen, Grundpfandrechte: laut Grundbuch

Neuer Bestand

Allgemeines:

- Bei Flächenveränderungen ergibt sich das neue Flächenmass aus der Neu-zuteilungstabelle bzw. der Mutationstabelle.
- Die durch die Quartierplanung neu errichteten Rechte sind aus dem Neu-zuteilungs- bzw. Erschliessungsplan ersichtlich, werden jedoch nicht privatrechtlich als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.
- Das eingetragene Näherbaurecht auf Parz. Nr. 884³ ist auf Parz. Nr. 886 als berechtigtes Grundstück zu übertragen.

Eigentümer

Letta Niculo, GE

Letta-Strickler Rosmarie, GE

Im Grundbuch Gde. Felsberg

Parz. Nr. 886

Gesamtfläche: 1281 m²

Anmerkungen:

Quartierplan vom ...

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Recht auf 4 Parkfelder z.G. 862

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Parkierrecht z.G. der Bewohner von Parz. 861

Dienstbarkeiten und Grundlasten:

a) R: Näherbaurecht z.L. 881

Vormerkungen, Grundpfandrechte: laut Grundbuch

Eigentümer

Dallemule-Theus Anna

Im Grundbuch Gde. Felsberg

Parz. Nr. 887

Gesamtfläche: 651 m²

Anmerkungen:

1. Quartierplan vom ...

Dienstbarkeiten und Grundlasten:

a) L: Nutzniessungsrecht z.G. von Anna Theus-Schneller

Vormerkungen, Grundpfandrechte: laut Grundbuch

Eigentümer

Schneller-Müller Georg

Im Grundbuch Gde. Felsberg

Parz. Nr. 888

Gesamtfläche: 421 m²

Anmerkungen:

Quartierplan vom ...

Dienstbarkeiten und Grundlasten: keine

Vormerkungen, Grundpfandrechte: laut Grundbuch

Grundpfand-
rechte

Art. 15

Das Grundbuchamt Domat/Ems wird beauftragt und ermächtigt, die auf den Grundstücken des alten Bestandes lastenden Grundpfandrechte in Zusammenhang mit der Landumlegung im Quartierplanverfahren auf die jeweiligen Neuzuteilungsgrundstücke zu übertragen.

V Kostenverteilung

Grundsatz der
Kostenverteilung

Art. 16

Die Quartierplankosten werden im Verhältnis der Grundstücksfläche und der Vorteilsnutzung auf die Eigentümer des Beizugsgebietes verteilt. Die Beitragssätze sind in der Beitragstabelle definitiv geregelt.

Verfahrenskosten

Art. 17

Die Verfahrenskosten, einschliesslich der Kosten für die grundbuchliche Behandlung (ausgenommen Art. 15), gehen im Verhältnis der Grundstücksfläche und der Vorteilsnutzung zu Lasten der Grundeigentümer. Zu den Verfahrenskosten zählen auch die Aufwendungen der Gemeinde für die Prüfung und Genehmigung des Quartierplanes sowie die Abrechnung der Quartierplankosten sowie die Kosten für die private Bearbeitung des Quartierplanes (Entwurf Arch. Büro C. Frischnecht vom 4. November 1999) im Betrage von Fr. 10'000.--.

Kosten der Erschliessungsanlagen

Art. 18

Alle Parkierungsanlagen und Zufahrten gehen zu lasten der betroffenen Grundeigentümer.

Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

Art. 19

Durch die Entrichtung der gemäss Quartierplanvorschriften geschuldeten Kostenanteile werden die Quartierplanbeteiligten von der Leistung der gesetzlichen Beiträge an die öffentlichen Erschliessungswerke nicht befreit. Vorbehalten bleiben insbesondere die für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation und die Wasserversorgung der Gemeinde Felsberg geschuldeten Anschlussgebühren sowie die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen. Diese werden den Grundeigentümern mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt.

VI Schlussbestimmungen

Anmerkung und Vollzug der Landumlegung im Grundbuch

Art. 20

Nach Eintritt der Rechtskraft und nach Vorliegen der Mutation des Geometers ist der genehmigte Quartierplan auf Anmeldung der Gemeinde Felsberg auf allen Grundstücken im Beizugsgebiet anzumerken und die Landumlegung im Quartierplanverfahren ist bezüglich der betroffenen Grundstücke grundbuchlich zu vollziehen.

Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes

Art. 21

Für die Aufhebung und Änderung des Quartierplanes gelten sinngemäss die Bestimmungen über die Einleitung und den Erlass.

- Anhang 1 Bestandestabelle, Kostenverteiler
Anhang 2 Grundbuchauszug vom 6. Febr. 2001

Chur, 28 April 2002/sa

Gemeinde Felsberg

Quartierplan "Vor da Hüser"

Bestandstabelle / Neuzuteilung

Eigentümer	Parz.	Bestand m ²	BGF m ²	Mehr-/ Minderz. m ²	Neuzu- teilung m ²
Letta N. + R. GE	883	323			
Letta N. + R. GE	884	326			
Letta N. + R. GE	885	316			
Letta N. + R. GE	886	316	1281	705	0
Anna Dallemule - Theus	887	651	651	358	0
G. Schneller-Müller	888	421	421	232	0
		2353	1294		2353

Kostenverteiler

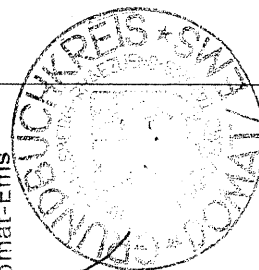
Eigentümer	Parz.	Fläche m ²	Quartierplanverfahren % *Fr.
Letta N. + R. GE	883		
	884		
	885		
	886	1281	54,44
Anna Dallemule - Theus	887	651	27,67
G. Schneller-Müller	888	421	17,89
		2353	100
			27000,00

Anhang 1

* Approx. Kosten Quartierplanverfahren
 * zuzüglich Aufwendungen Letta in Betrag
 Chur, den 22. März 2002/sg

Fr. 17000,00 (St&St. AG 14'000.- + Gde. Fr. 3'000.-)
 Fr. 10000,00

Für richtigen Grundbuchauszug
Domat-Ems, 06. Feb. 2001
Grundbuchkreis Domat-Ems



Vormerkungen		Grundpfandrechte							
1.	lit.	Art	Gläubiger zur Zeit der Errichtung	Pfandsumme	%	Pfand- stelle	Datum	Beleg	Bemerkungen
Nachrückungsrecht zu Lit. B, 19.3.1984/B. 41	A	Pf.V.	Graub. Kantonalbank, Chur Bem. 1,2,4,5	1'100'000.- 2'700'000.- 3'150'000.-	10	1.	25. 1. 1984	13	1. Pfandvermehrung, 12.4.1994/B. 103 Mitterpfändet: 861, 862, 884, 885, 886 Erhöht um Fr. 1'600'000.- nebst 10 % MZ, 12.4.1994/ B. 104
	B	Pf.V.	Graub. Kantonalbank, Chur Bem. 1,3,5	180'000.-	10	11.	19. 3. 1984	41	2. Pfandrechtserneuerung mit Erhöhung um Fr. 450'000.- nebst 10% MZ, 16.9.99/B. 111 3. Nachgangserklärung, 12.4.1994/B. 104 Nachgangserklärung, 16.9.99/B. 111 Pfandrechtserneuerung, 16.9.99/B. 112 Pfandrechtserneuerung, 31.5.2000/B. 479
									4. Pfandrechtserneuerung, 31.5.2000/B. 478
									5. Solidarschuldner sind Niculo und Rosmarie Letta, dat. 31.5.2000/B. 478/479

Blatt		Plan	Fläche	Beschreibung des Grundstücks																Schatzungen			Anmerkungen
884		7	ha a m²	Hühnerstall, Garten Baumgarten																Jahr	Summe	Jahr	Summe
			3 26																				
Ortsbezeichnung																							
Vor da Häuser																							

Eigentum				Dienstbarkeiten und Grundlasten					
Eigentümer	Erwerbsart	Datum	Beleg	lit.	R/L	R = Rechte	L = Lasten	Datum	Beleg
Danuser-Heus Anne	Teilung	21. 4. 19	2/173	a)	L	Näherbaurecht zg.	883	30. 3. 25	3/64
Intertem-Vertriebs-AG, Gbur	Kauf	23. 3. 1994	66						
1. Letta Niculă, 8.6.1932	Kauf	18. 4. 2000	363						
2. Letta-Strickler Rosmarie, 27.12.1938	Kauf	18. 4. 2000	363						
-Gesamteigentümer infolge einfacher Gesell-									
schaft-									

Für richtigen Grundbuchsatzug

Domat-Ems, Kreis Domat-Ems

Grundbuchsatz Kreis Domat-Ems



Vormerkungen		Grundpfandrechte							
1.	III.	Art	Gläubiger zur Zeit der Errichtung	Pfandsumme	%	Pfand- stelle	Datum	Beleg	Bemerkungen
Nachrückungsrecht zu Lit. B, 19.3.1984/B. 41	A	Pf.-V.	Graub. Kantonalbank, Chur Bem. 1,2,4,5	1'100'000.-- 2'700'000.-- 3'150'000.--	10	I.	25. 1. 1984	13	1. Pfandvermehrung, 12.4.1994/B. 103 Mitterpfändet: 861, 862, 883, 885, 886 Erhöht um Fr. 1'600'000.-- nebst 10 % NZ, 12.4.1994/ B. 104
	B	Pf.-V.	Graub. Kantonalbank, Chur Bem. 1,3,5	180'000.--	10	II.	19. 3. 1984	41	2. Pfandrechtserneuerung mit Erhöhung um Fr. 450'000.-- nebst 10% NZ, 16.9.99/B. 111 Nachgangserklärung, 12.4.1994/B. 104 Nachgangserklärung, 16.9.99/B. 111 Pfandrechtserneuerung, 16.9.99/B. 112 Pfandrechtserneuerung, 31.5.2000/B. 479
									4. Pfandrechtserneuerung, 31.5.2000/B. 478
									5. Solidarschuldner sind Niculo und Rosmarie Letta, dat. 31.5.2000/B. 478, 479

Vormerkungen		Grundpfandrechte								
		Ill.	Art	Gläubiger zur Zeit der Errichtung	Pfandsumme	%	Pfand- stelle	Datum	Beleg	Bemerkungen
1. Nachrückungsrecht für GV. Lit. B. 19. 3.84, 41					590'000,-	0	I.	25. 1.84	13	1. Pfandvermehrung: 19. 3.84, 40 2. mitverpf. Bl. 861, 886, 862, 883, 884 3. Schuldvermehrung auf Fr. 590'000,-, 19. 3.84, 40
2. Nachrückungsrecht zu G, 25.10.1984/176. E, dat.			A. gestrichen inf. Neuerrichtung	Bem. 1,2,3,4	720'000,-	8	II.	25.04.91	25	4. Erhöht um Fr. 130'000.-, 29.3.85/89. 5. Erhöht um Fr. 20'000.-, 29.3.85/90. 6. Erhöht um Fr. 90'000.- sowie Erhöhung des MZ auf neu 10 %, dat. 25.04.91/B. 26
2. Gelösch, dat. 25.04.91/B. 27 ZK			B. Pf.V.	Kantonalbank Bem. 2,5,8,10,11	70'000,-	10		19. 3.84	41	7. Erhöht um Fr. 380'000.- sowie Erhöhung des MZ auf neu 10 %, dat. 25.04.91/B. 25
3. Nachrückungsrecht für GV. Lit. B. 22. 5.86, 79			C. Pf.V.	Graub. Kantonalbank Chur Bem. 2	60'000.-	max. III.		25.10.84	176	8. Nachgangserklärung, dat. 25.04.91/B. 25
3. gelösch, 18.9.1985/B. 58 BL			D. Pf.V.	Graub. Kantonalbank Bem. 2	65'000,-	max. IV.		25.04.91	27	9. Pfandrechtserneuerung, dat. 31.5.2000/B. 479
4. Nachrückungsrecht zu Lit. E, dat. 10.9.1989/B. 99			E. Pf.V.	Graub. Kantonalbank Bem. 2	300'000.-	8	IV.	18. 9.1989	98	10. Nachgangserklärung, dat. 25.04.91/B. 25
4. Gelösch, dat. 25.4.91/B. 23 BL			F. Pf.V.	Graub. Kantonalbank, Chur Bem. 1,2,3,4,7,9,11	1'100'000.-	10	I.	25.01.84	13	11. Solidarschuldner sind Niculo und Rosmarie Letta, dat. 31.5.2000/B. 478/479

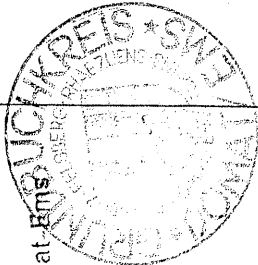
Blatt		Plan	Fläche	Beschreibung des Grundstücks		Schätzungen			Anmerkungen	
886		7	ha a m: 3 16	Holzschofp Assek.Nr. 29-A, Garten, Wiese Holzschofp Assek.Nr. 886, Gebäudegrundfläche und Umschwung		Jahr	Summe	Jahr	Summe	1. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Parkierrecht zG der Bewohner von Parz. 861, 1.3.1993/B. 31 2. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Recht auf 4 Parkfelder zG 862, dat. 21.7.1994/B. 181
						12.5.1991/NL R				
Ortsbezeichnung										
Vor da Hüser										

Eigentum				Dienstbarkeiten und Grundlasten			
Eigentümer	Erwerbsart	Datum	Beleg	lit.	R/L	R = Rechte	L = Lasten
-Schwendener-Danuser-Margreth Hält Robert, 1944 Firma-Interreg-Vertriebs AG, Chur 1. Letta Niculo, 8.6.1932 2. Letta-Strickler Rosmarie, 27.12.1938 -Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft-	Erbgang	18.6.68	34				
	Kauf	9.1.84	1				
	Kauf	25.04.91	24				
	Kauf	18.4.2000	363				
	Kauf	18.4.2000	363				

Für richtigen Grundbuchauszug

Domat-Ems,

Grundbuchkreis Domat-Ems



[illegible]

Blatt 887		Plan 7	Fläche ha a m ² 6 51	Beschreibung des Grundstücks Schopf, Garten, Baumgarten		Schatzungen Jahr Summe Jahr Summe		Anmerkungen	
Ortsbezeichnung Vor da Hüser				1. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Die Parz.Nr. 887 ist in das Quartierplanverfahren, das vom Gemeindevorstand am 29.4.94 eingeleitet wurde, eingeschlossen. Bauliche Investitionen auf dieser Parzelle geschehen auf das Risiko des Grundeigentümers. Für den Fall, dass aufgrund des Quartierplanverfahrens eine Aenderungen an den geplanten Bauvorhaben vorgenommen werden müsste - z.B. eine Standortverschiebung derselben - so hätte diese auf Kosten des Grundeigentümers und ohne Anspruch auf eine Entschädigung durch die Gemeinde zu erfolgen. Dat. 21.06.1996/B. 63					
Eigentum				Dienstbarkeiten und Grundlasten					
Eigentümer	Erwerbsart	Datum	Beleg	lit. R/L	R = Rechte	L = Lasten	Datum	Beleg	
Schneller-Nold Johann	Teilung	26. 2. 36	4/52	a)	Nutznießungsrecht zg. von Christian und Anna Theus-Schneller		9. 7. 84	116	
Theus-Schneller Anna	Abtretung	18. 9. 81	86				02.06.1995	121	
Dallemule-Theus Anna	Abtretung	9. 7. 84	116				30.04.1999	41	
							30.04.1999	44	

Für richtigen Grundbuchauszug
Domat-Ems, 06. Feb. 2001
Grundbuchkreis Domat-Ems

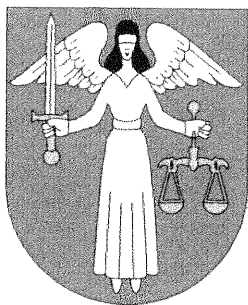


Vormerkungen		Grundpfandrechte							
	lit.	Art	Gläubiger zur Zeit der Errichtung	Pfandsomme	%	Pfand- stelle	Datum	Beleg	Bemerkungen
1. Nachrückungsrecht zu Lit. B, dat. 30.4.99/B. 43									
	A.	Pf.V.	Graub. Kantonalbank Bem. 1,2, 3,4,5	150'000.-- 200'000.-- 840'000.--	8 10	I.	19.11.81	108	1. mitverpf. Bl. 860 2. Schuldner: Christian Theus-Schneller 3. Erhöht um Fr. 50'000.-- nebst Erhöhung des MZ auf neu 10%, 21.7.1992/B. 115 Erhöht um Fr. 640'000.-- nebst 10% MZ, 2.6.95/B. 119 Nachgangserklärung (Dienstbarkeit Lit. A geht im Range vor), dat. 2.6.95/BeL 121 Pfandrechtserneuerung, 30.4.99/B. 42
	B.	Pf.V.	Graub. Kantonalbank, Chur Bem. 1,4,5	120'000.--	-	II.	30.04.1999	43	4. Die Ehegatten Severino und Anna Dallemule-Theus, Felsberg, sind Solidarschuldner, 2.6.95/B. 118 5. Die Dienstbarkeit Lit. A geht im Range nach, dat. 30.4.99/B. 44

Vormerkungen

Grundpfandrechte

lit.	Art	Gläubiger zur Zeit der Errichtung	Pfandsumme	%	Pfand- stelle	Datum	Beleg	Bemerkungen
A.	Rf. V.	Graub. Kantonalbank	90.000,-	8	I.	29.12.62	154	1. Mitverpf. B. 859
A.	Freigabe	Bem. 1, 2, 3, 4, 5, 6,				25. 6. 82	69	2. Schuldvermehrung auf Fr. 41.000,-; 14. 9. 73, 85
								3. Max. Zinsfuss = 7%, 14. 9. 73, 85
								4. Schuldvermehrung auf Fr. 45.000,-; 22. 4. 74, 24
								5. Schuldvermehrung auf Fr. 90.000,-; 7. 3. 79, 97
								6. Max. Zinsfuss = 8%, 7. 3. 79, 97



Kanton Graubünden

Gemeinde Felsberg

Quartierplan Vor da Hüser

Bestandesplan 1:500

Vom Gemeindevorstand zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet
am: 11. Juni 2001

Öffentliche Auflage vom 18. Juni 2001 bis 9. Juli 2001

Einsprachen behandelt am: 2. April 2002

Vom Gemeindevorstand erlassen am: 2. April 2002

Planungsmittel bereinigt: 28. April 2002

Der Gemeindepräsident:

Der Aktuar:



Legende



Quartierplanperimeter



bestehende Grenze

888

Parzellennummer

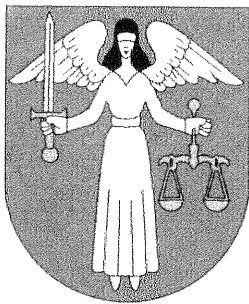


Baulinie



Gemischte Zone 2





Kanton Graubünden
Gemeinde Felsberg

Quartierplan Vor da Hüser

Erschliessungsplan 1:500

Vom Gemeindevorstand zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet
am: 11. Juni 2001

Öffentliche Auflage vom 18. Juni 2001 bis 9. Juli 2001

Einsprachen behandelt am: 2. April 2002

Vom Gemeindevorstand erlassen am: 2. April 2002

Planungsmittel bereinigt: 28. April 2002

Der Gemeindepräsident:

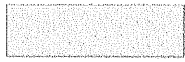
Der Aktuar:



Legende



Quartierplanperimeter



Zufahrt / Zugang



oberirdischer Bereich



unterirdische Parkierung



Parkplätze



Garteneinfriedung (Mauer oder Lebhag)

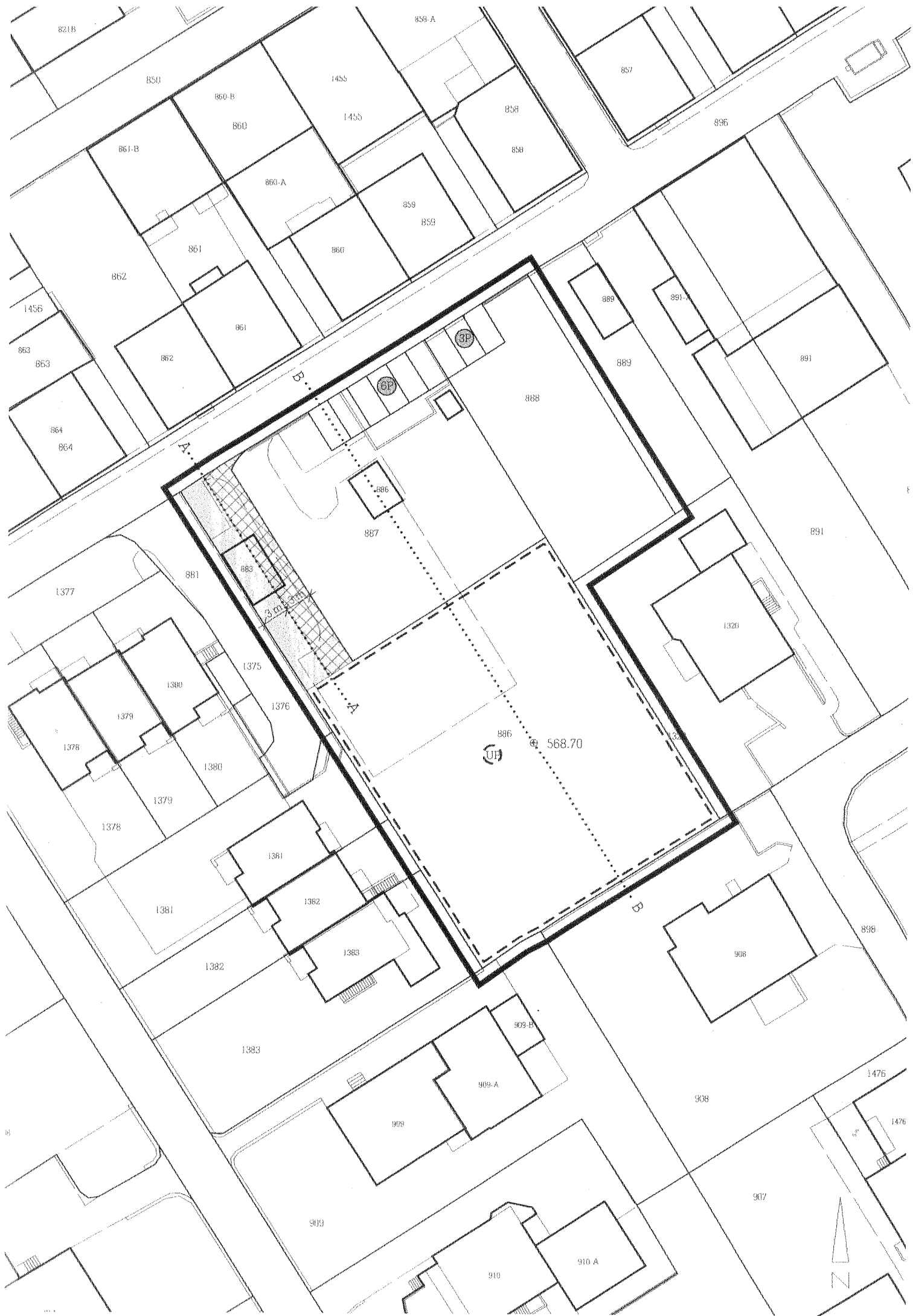
Hinweis

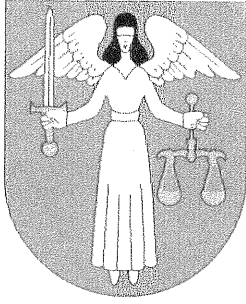
A.....A

Schnitte



Niveaupunkt





Kanton Graubünden

Gemeinde Felsberg

Quartierplan Vor da Hüser

Neuzuteilungsplan 1:500

Vom Gemeindevorstand zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet
am: 11. Juni 2001

Öffentliche Auflage vom 18. Juni 2001 bis 9. Juli 2001

Einsprachen behandelt am: 2. April 2002

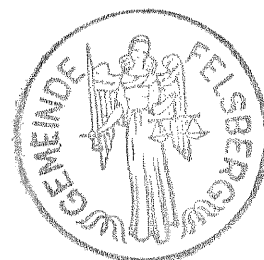
Vom Gemeindevorstand erlassen am: 2. April 2002

Planungsmittel bereinigt: 28. April 2002

Der Gemeindepräsident:

Der Aktuar:

[Signature of Gemeindepräsident]
[Signature of Aktuar]



Legende



Quartierplanperimeter



bestehende Grenze



neue Grenze



aufgehobene Grenze

888

gültige Parzellennummer

887

neue Parzellennummer

~~087~~

aufgehobene Parzellennummer



bestehende Baulinie

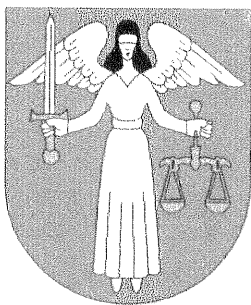


neue Baulinie

⊕

Niveaupunkt für Gebäude Parz. 886: 568.70





Kanton Graubünden

Gemeinde Felsberg

Quartierplan Vor da Hüser

Schnitte 1:200

Vom Gemeindevorstand zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet
am: 11. Juni 2001

Öffentliche Auflage vom: 18. Juni 2001 bis 9. Juli 2001

Einsprachen behandelt am: 2. April 2002

Vom Gemeindevorstand erlassen am: 2. April 2002

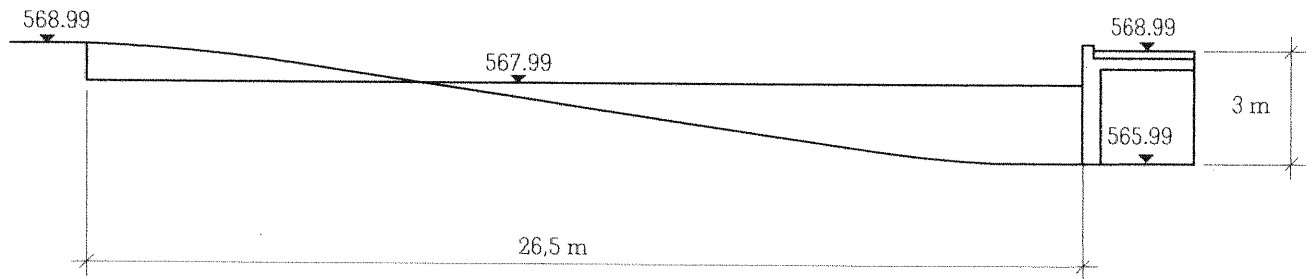
Planungsmittel bereinigt: 28. April 2002

Der Gemeindepräsident:

Der Aktuar:



Schnitt A - A



Schnitt B - B

