

Handwritten signature

Kanton Graubünden

Gemeinde Felsberg

Quartierplan 'In da Losa-Ost'

Quartierplanvorschriften

Vom Gemeindevorstand zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet am:

Öffentliche Auflage vom: 1. November 2002 bis 21. November 2002

Einsprachen behandelt und mit Vergleich vom ..19. November 2003..... erledigt. Der Vergleich bildet integrierender Bestandteil des Quartierplanverfahrens und wird den Quartierplanvorschriften angeheftet.

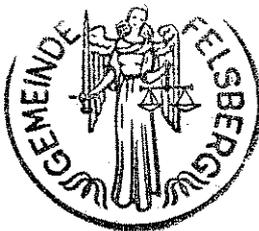
Vom Gemeindevorstand erlassen am: **28. OKT. 2002**

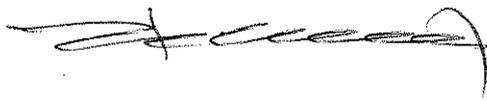
Der Gemeindepräsident:

Handwritten signature of the Mayor

Der Aktuar:

Handwritten signature of the Auditor





Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Quartierplangebiet	3
Art. 2	Zweck des Quartierplanes	3
Art. 3	Bestandteile des Quartierplanes	3
Art. 4	Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften	3
II.	Gestaltung	4
Art. 5	Gestaltungsplan	4
Art. 6	Nutzungsart und Ausnützung	4
Art. 7	Baugestaltungslinien, Baulinien	4
Art. 8	Grenz- und Gebäudeabstände	4
Art. 9	Vorbereiche für An- und Nebenbauten, Unterstände, Gestaltung der Bauten	4
Art. 10	Einzelbäume	5
III.	Erschliessung	5
Art. 11	Erschliessungsanlagen, Duldungspflicht	5
IV.	Landumlegung	5
Art. 12	Alter Bestand	5
Art. 13	Neuzuteilung	5
Art. 14	Eigentumsübergang	6
V.	Kostenverteilung	6
Art. 15	Verfahrenskosten	6
Art. 16	Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	6
Art. 17	Kosten der Erschliessungsanlagen	6
VI.	Schlussbestimmungen	6
Art. 18	Anmerkung und Vollzug der Landumlegung im Grundbuch	6
Art. 19	Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes	7
	Anhang Vergleich vom	





Gestützt auf Art. 65ff des Baugesetzes der Gemeinde Felsberg (BauG) und Art. 38ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erlässt der Gemeindevorstand nachfolgenden

Öffentlichen Quartierplan 'In da Losa-Ost'

I. Allgemeine Bestimmungen

Quartierplangebiet

Art. 1

Der Quartierplanperimeter liegt innerhalb des Gebietes 'In da Losa-Ost'. Einbezogen sind die Parzellen Nr. 972, 974T, 1082, 1374 und 1527T und die Baurechtsparzellen Nr. 1529, 1520 und 973 des Grundbuches der Gemeinde Felsberg.

Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ergibt sich aus dem Bestandesplan 1:1000 vom 21. Oktober 2002.

T = teilweise

Zweck des Quartierplanes

Art. 2

Der Quartierplan bezweckt die Einfügung von Neubauten in das bestehende Siedlungsgebiet sowie die Erschliessung des Quartierplangebietes. Insbesondere soll die Gestaltung der Vorbereiche der Baugestaltungslinie geregelt werden. Er regelt die Kostenverteilung.

Bestandteile des Quartierplanes

Art. 3

Der Quartierplan 'In da Losa-Ost' umfasst die folgenden Bestandteile:

1. Quartierplanvorschriften und Kostenverteilung
2. Bestandesplan 1:1000
3. Neuzuteilungsplan 1:1000
4. Gestaltungsplan 1:1000
5. Erschliessungsplan 1:1000

Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften

Art. 4

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

Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan sind folgende Gestaltungselemente festgelegt:

1. Baugestaltungslinien
2. Baulinien
3. Vorbereiche für An- und Nebenbauten, Unterstände
4. Einzelbäume

In Verbindung mit den nachfolgenden Vorschriften werden zudem die Grundsätze für die Bauweise und die Gestaltung der Bauten sowie deren Umgebung festgelegt.

Art. 6

Nutzungsart und Ausnützung

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplanes.

Art. 7

Baugestaltungslinien, Baulinien

Wo im Gestaltungsplan Baugestaltungslinien festgelegt sind, ist die Fassade der Hauptbaute unabhängig von Grenzabstandsvorschriften des Baugesetzes an die Baugestaltungslinie zu stellen.

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

Art. 8

Grenz- und Gebäudeabstände

Die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände sind im ganzen Quartierplangebiet einzuhalten.

Zwischen Hauptbauten entlang der Baugestaltungslinien beträgt der zulässige Grenzabstand 2.5 m und der zulässige Gebäudeabstand 5 m. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Bestimmungen.

Art. 9

Vorbereiche für An- und Nebenbauten, Unterstände, Gestaltung der Bauten

Im Gestaltungsplan sind Vorbereiche für An- und Nebenbauten und Unterstände festgelegt.

Im Vorbereich für An- und Nebenbauten und Unterstände dürfen neben Anlagen wie Parkierungen, Umschlagsplätze und dgl. auch eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer max. Gebäudegrundfläche von 30 % der Vorbereichsfläche (pro Parzelle) und einer maximalen Gebäudehöhe resp. Firsthöhe von 4.5 m erstellt werden.

Es dürfen auch eingeschossige Unterstände und Regallager etc. mit



einer Grundfläche von max. 50 % der Vorbereichsfläche (pro Parzelle) und einer maximalen Gebäudehöhe resp. Firsthöhe von 4.5 m erstellt werden. Eingeschossige Unterstände und Regallager dürfen max. dreiseitig eingewandert werden.

Insgesamt darf die Vorbereichsfläche (pro Parzelle) nicht mehr als 60 % mit An- und Nebenbauten und Unterständen bebaut sein.

Art. 10

Einzelbäume

An den im Gestaltungsplan festgelegten Stellen sind hochstämmige Laubbäume mit einer Stammhöhe von mindestens 3 m zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bepflanzung ist spätestens mit dem Abschluss der jeweiligen Erschliessungsetappe vorzunehmen.

Die Kosten der Bäume und die Pflanzung übernimmt die Gemeinde. Der Unterhalt ist von den betroffenen Grundeigentümern zu tragen.

III. Erschliessung

Art. 11

Erschliessungsanlagen, Dul-
dungspflicht

Das Quartierplangebiet ist gemäss Erschliessungsplan mit den darin festgelegten Verkehrsanlagen (Zufahrt), sowie Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (Werkleitungen) zu erschliessen.

Alle nicht überbauten Grundstücke müssen bei einer Überbauung an die festgelegten Erschliessungsanlagen anschliessen.

Die Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung und Erstellung der Erschliessungsanlagen (Kanalisations-, Wasserleitungen und EW-Leitungen) auf ihren Grundstücken entschädigungslos zu dulden.

IV. Landumlegung

Art. 12

Alter Bestand

Die in den Quartierplan einbezogenen Flächen sowie die bestehenden Eigentumsverhältnisse sind aus dem Bestandesplan ersichtlich.

Über die bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Vor-
merkungen und Anmerkungen orientieren die Grundbuchauszüge.

Art. 13

Neuzuteilung

Die Neuzuteilung der Quartierstrassenflächen erfolgt gemäss Ver-



gleich nach dem Neuzuteilungsplan.

Die Gemeinde lässt auf Grund des Neuzuteilungsplans und des Vergleiches die erforderlichen Mutation für den Eintrag der neuen Parzellenstruktur im Grundbuch erstellen.

Bei den im Neuzuteilungsplan und in der Neuzuteilungstabelle angegebenen Flächen handelt es sich um Zirkamasse. Massgeblich sind die Masse der amtlichen Neuvermessung.

Art. 14

Eigentumsübergang

Das Eigentum an den neu zugeteilten Quartiererschliessungsstrasse 'Süd' (2. Etappe) geht mit Inkrafttreten des Quartierplanes auf die Politische Gemeinde über.

Das Eigentum an der geplanten Quartiererschliessungsstrasse 'Nord' (3. Etappe) geht nach Erstellung auf die Politische Gemeinde über.

V. Kostenverteilung

Art. 15

Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten, einschliesslich der Kosten für die grundbuchliche Behandlung, gehen zu Lasten der Grundeigentümer von Parz. Nr. 1374.

Art. 16

Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

Die Leistung der gesetzlichen Beiträge an die öffentlichen Erschliessungswerke wie die Gebühren für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation und die Wasserversorgung der Gemeinde Felsberg werden den Grundeigentümern mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt. Vorbehalten bleiben ausserdem die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen.

Art. 17

Kosten der Erschliessungsanlagen

wird aufgehoben und durch Vergleich vom ..19..11..2003..... ersetzt

VI. Schlussbestimmungen

Art. 18

Anmerkung und Vollzug der Landumlegung im Grundbuch

Nach Eintritt der Rechtskraft ist der genehmigte Quartierplan auf Anmeldung der Gemeinde Felsberg auf allen Grundstücken im Bezugsgebiet anzumerken.

Billu
[Signature]

Art. 19

Aufhebung oder Abänderung
des Quartierplanes

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

30. September 2003/sa

9

9

