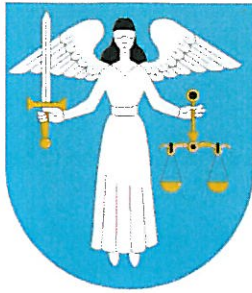


Exemplar Vorwahl
1 → Archiv i.O.



Kanton Graubünden
Gemeinde Felsberg

Quartierplanvorschriften

Quartierplan Sandgärta

Öffentliche Auflage vom:

02. September 2013 bis 01. Oktober 2013

Vom Gemeindevorstand erlassen am: 07. Oktober 2013

Die Gemeindepräsidentin:

(Fene)

Der Gemeindeschreiber:

(Signature)



Auftraggeber: Gemeinde Felsberg

Kontaktperson: Ernst Cadosch
Leiter Gemeindeverwaltung
7012 Felsberg

Bearbeitung: Stauffer & Studach Raumentwicklung AG
Alexanderstrasse 38, 7000 Chur

Silvio Sauter
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch

Erstellung: 17.07.2013 / 10.10.2013

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1 Quartierplangebiet	5
Art. 2 Zweck des Quartierplanes	5
Art. 3 Bestandteile des Quartierplanes	6
Art. 4 Verbindlichkeit	6
II. Baulandumlegung	6
Art. 5 Alter Bestand	6
Art. 6 Neuaufteilung	6
Art. 7 Landabtretungen und Neuzuteilung	7
Art. 8 Wertausgleich	7
Art. 9 Mutationsdokumente	7
Art. 10 Bereinigung der Dienstbarkeiten: Aufhebung	7
Art. 11 Eigentumserwerb	7
III. Gestaltung und Nutzung	8
Art. 12 Nutzungsart und Ausnützung	8
Art. 13 Gestaltungsvorgaben	8
Art. 14 Grenz- und Gebäudeabstände	8
Art. 15 Grenzbaurechtslinien	9
Art. 16 Neubauten	9
Art. 17 Energieeffizienz	9
Art. 18 Richtkonzept	9
Art. 19 Terrainveränderungen	9
IV. Erschliessung	9
Art. 20 Öffentliche Anlagen, Duldungspflicht	9
Art. 21 Private Anlagen	10
Art. 22 Erstellung und Anordnung der Parkplätze	10
Art. 23 Unterirdischen Parkieranlage	10
Art. 24 Verfahren bei der Erstellung der unterirdischen Parkieranlagen	11
Art. 25 Unterhalts- und Erneuerungspflicht UP	12
V. Kostenverteilung	12
Art. 26 Finanzierung Private Anlagen, Akontozahlungen	12
Art. 27 Kosten Gestaltungsberatung	12
Art. 28 Unterhalt private Erschliessungsanlagen	13
Art. 29 Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	13
VI. Schlussbestimmungen	13

Art. 30 Planungskosten	13
Art. 31 Anmerkung und Vollzug der Landumlegung im Grundbuch	13
Art. 32 Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes	14

Anhang

- 1 Bestandestabelle
- 2 Neuzuteilungstabelle

Gestützt auf Art. 51ff des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erlässt der Gemeindevorstand Felsberg nachfolgenden

Quartierplan Sandgärta

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Quartierplangebiet

1] Der Quartierplan Sandgärta erstreckt sich über die Parzellen Nr. 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 225, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 1472 und 1473 des Grundbuches der Gemeinde Felsberg.

2] Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Bestandesplan ersichtlich.

Art. 2

Zweck des Quartierplanes

1] Der Quartierplan bezweckt eine sinnvolle Überbauung und Erschliessung des Quartierplangebietes.

2] Der Quartierplan bestimmt die Grundzüge für die Situierung der neuen Bauten und Anlagen.

3] Die mit der Quartierplanung verbundene Baulandumlegung dient der Schaffung zweckmässig überbaubarer Grundstücke.

4] Gleichzeitig werden die beschränkten dinglichen Rechte sowie die Vormerkungen und Anmerkungen im ganzen Quartierplangebiet bereinigt.

5] Die nachfolgenden Quartierplanbestimmungen gelten auch ohne Grundbucheintragung und ohne jeweilige Bemerkung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung.

Bestandteile des Quartierplanes	Art. 3 Der Quartierplan umfasst die folgenden Bestandteile: • Quartierplanvorschriften (QPV) mit Anhang 1 und 2. • Bestandesplan 1:500 • Neuzuteilungsplan 1:500 • Erschliessungsplan 1:500 • Gestaltungsplan 1:500
Verbindlichkeit	Art. 4 1] Der Quartierplan gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbesehen allfälliger Handänderungen. 2] Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Artikel keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften sowie den Vorschriften der Erschliessungsreglemente der Gemeinde zu genügen. 3] Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.
II. Baulandumlegung	
Alter Bestand	Art. 5 1] Die in den Quartierplan einbezogenen Flächen sowie die bestehenden Eigentumsverhältnisse sind aus dem Bestandesplan und der Bestandestabelle im Anhang 1 ersichtlich.
Neuaufteilung	Art. 6 1] Die Neuaufteilung der in die Baulandumlegung einbezogenen Grundstücke und Grundstücksteile erfolgt gemäss Neuzuteilungsplan und Neuzuteilungstabelle (Anhang 2). 2] In die Landumlegung einbezogen sind die Grundstücke Nr. 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 225, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 1472 und 1473. Diese Grundstück Nr. sind im Grundbuch zu löschen. 3] Neugebildet werden die Grundstücke Nr. 1650 - 1662.

Landabtretungen und Neuzuteilung	Art. 7 1] Die in die Landumlegung einbezogene Fläche wird gemäss Neuzuteilungsplan neu aufgeteilt. Die sich neu ergebenden Grundstücke Nr. 1650 - 1662 werden in das Eigentum der Politischen Gemeinde Felsberg zugewiesen. 2] Die Grundstücke Nr. 213, 227, 256 und 258 standen bisher im Gegensatz zu allen anderen Grundstücken nicht im Eigentum der Politischen Gemeinde Felsberg. Die betreffenden Eigentümer erhalten im Sinne von Art. 69 Abs. 3 KRG keine Landzuteilung, sondern werden gestützt auf Art. 8 QPV nachstehend in Geld (Bonitätszahlung) abgefunden. Die Auszahlung an die richtigen Eigentümer vollzieht sich ausserhalb der Verantwortung des Grundbuchamtes Domat/Ems.
Wertausgleich	Art. 8 1] Mehr- und Minderzuteilungen von Land sind gemäss Neuzuteilungstabelle Anhang 2 mit Fr. 544.-/m² auszugleichen (Fr. 600.-/m² abzüglich Mehrwertabschöpfung). 2] Die Ausgleichsleistungen werden den Betroffenen gemäss Neuzuteilungstabelle im Anhang 2 gutgeschrieben bzw. belastet. Gutschriften werden durch die Gemeinde ausgeglichen. 3] Allfällige Massdifferenzen aus der Neuvermessung von mehr als einem Quadratmeter pro Grundeigentümerin/Grundeigentümer, die nicht bereits im Rahmen der Verteilung der Planungskosten ausgeglichen werden können, sind nach Abschluss der Vermessung zwischen der Gemeinde und den Betroffenen auszugleichen. Massdifferenzen unter einem Quadratmeter werden nicht ausgeglichen.
Mutationsdokumente	Art. 9 1] Das Grundbuchamt lässt aufgrund des Neuzuteilungsplans und der Neuzuteilungstabelle die erforderlichen Mutationen für den Eintrag der sich neu ergebenden Grundstücke im Grundbuch erstellen. Das genaue Flächenmass der Grundstücke wird nach Vorliegen der Mutation festgelegt. Für die Lage und Umgrenzung ist vorerst der „Neuzuteilungsplan“ 1:500 und nach Vorlage der Mutation diese verbindlich.
Bereinigung der Dienstbarkeiten: Aufhebung	Art. 10 1] Mit Ausnahme der nachstehenden Vormerkung sind weder Dienstbarkeiten, noch An- und Vormerkungen oder Grundpfandrecht vorhanden. Das zugunsten diverserer Berechtigter auf Grundstück Nr. 255 bestehende Vorkaufsrecht ist im Grundbuch ersatzlos zu löschen.
Eigentumserwerb	Art. 11 1] Der Eigentumserwerb an den neu zugeteilten Grundstücken erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.

III. Gestaltung und Nutzung

Art. 12

Nutzungsart und Ausnützung

1] Die Art und das Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplanes.

2] Die höchstzulässige Ausnützung der in den Quartierplan einbezogenen Parzellen wird aufgrund der Landfläche gemäss altem Bestand ermittelt und für die Ermittlung des Verteilschlüssels für jede einzelne Parzelle festgelegt (siehe „zugewiesene Baumasse (BM)“; Gestaltungsplan und Neuzuteilungstabelle). Bei Änderung der Baumasseziffer BMZ im Baugesetz kann diese von den Grundeigentümern ohne zusätzliche Auflage der Quartierplanbestimmungen beansprucht werden.

3] Es wird ein Bonus von 10% erteilt.

4] Es ist eine minimale Ausnützung von $BMZ = 50\%$ zu realisieren. Die Realisierung der minimal geforderten Nutzung ist im Rahmen des Baugesetzes parzellenbezogen durch den jeweiligen Grundeigentümer zu erbringen.

Art. 13

Gestaltungsvorgaben

1] Innerhalb des Quartierplangebietes sind die Neubauten bezüglich Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Die Baubehörde kann die Gestaltungsberatung beiziehen.

2] Der Gesamteindruck soll einfach, klar und kubisch sein. Erlaubt sind folgende Materialien und Farben:

- Sichtbeton hell
- hell verputzte Fassaden, nach Farbtabelle
- moderner Holzbau, naturbelassen oder nach Farbtabelle
- Kombination Sockelgeschoss mural, Obergeschosse Holz
- Kombination mural mit Holzeinbauten
- Glas (nicht als ganzer Baukörper)

Art. 14

Grenz- und Gebäudeabstände

1] Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach dem Baugesetz. Vorbehalten bleiben privatrechtliche Abmachungen gemäss Art. 77 KRG.

2] Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach dem Baugesetz. Vorbehalten bleiben privatrechtliche Vereinbarungen gemäss Art. 77 KRG. Die Zustimmung des Nachbarn kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens schriftlich erfolgen, was im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken ist. Erfolgt die Zustimmung ausserhalb eines Baubewilligungsverfahrens (mithin auf Vorrat hin) ist der Abschluss eines öffentlich beurkundeten und im Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeitsvertrages notwendig.

Art. 15
Grenzbaurechtslinien 1] Die im Gestaltungsplan blau ausgezogenen Grenzbaurechtslinien bezeichnen die Linien, an welche Hochbauten (Neubauten) gestellt werden dürfen.

Art. 16
Neubauten 1] Neue Gebäude und Ersatzbauten richten sich nach den baugesetzlichen Bestimmungen.

2] Bauten und Anlagen, die vollständig unter dem gewachsenen Boden liegen, sowie Zufahrten zu Garagen und unterirdischen Parkieranlagen (UP) können bis an die Grundstücksgrenzen gestellt werden.

Art. 17
Energieeffizienz 1] Es dürfen nur Gebäude erstellt werden, die speziell hohen energiesparenden Ansprüchen entsprechen (der Standard wird periodisch vom Gemeindevorstand in einer Verordnung festgelegt resp. den jeweiligen technischen Möglichkeiten angepasst).

Art. 18
Richtkonzept 1] Die im Gestaltungsplan dargestellten Gebäudestandorte und die unterirdischen Parkieranlagen (UP) zeigen eine denkbare Verteilung und Erschliessung der zulässigen Baumasse. Das Richtkonzept hat die Bedeutung einer richtungsweisenden Empfehlung.

Art. 19
Terrainveränderungen 1] Sämtliche baulichen Eingriffe sind so zu planen, dass Veränderungen des gewachsenen Terrains auf ein absolutes Minimum reduziert werden.

2] Pflanzungen von invasiven Neophyten (gebietsfremde Pflanzen, Problempflanzen, Bäume) sind nicht erlaubt. Die Gemeinde kann nach Rücksprache mit dem Amt für Natur und Umwelt die Entfernung anordnen.

IV. Erschliessung

Art. 20
Öffentliche Anlagen, Duldungspflicht 1] Im Erschliessungsplan sind die für die Gemeinde notwendigen Wasser- und Abwasseranlagen, die Ausweichstellen sowie die Abfallsammelstelle (Unterflurcontainer) bezeichnet. Die als Ausweich- und Abfallsammelstellen bezeichneten Flächen dürfen von der Gemeinde ausschliesslich für diesen Zweck im Sinne einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung benutzt werden. Die entsprechenden Immissionen und Emissionen sind entsprechend von den Eigentümern zu akzeptieren. Die Projektierung und die Erstellung ist Sache der Gemeinde. Die Projektierungs-, Erstellungs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten gehen demgemäss zu Lasten der Gemeinde.

Private Anlagen

Art. 21

1] Als private Anlagen gelten alle übrigen im Erschliessungsplan festgelegten Anlagen sowie weitere von den Quartierplanbeteiligten selbst erstellte Erschliessungsanlagen. Private Anlagen sind Bestandteil der Grundstücke, auf denen sie sich befinden. Zur unterirdischen Autoeinstellhalle vergleiche Art. 23 QPV.

2] Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich Winterdienst sind grundsätzlich Sache jener Quartierplanbeteiligten, denen diese Anlagen dienen.

3] Die Eigentümer haben die Begehung und Befahrung der privaten Erschliessungsstrasse und der privaten Fusswege durch die davon betroffenen Grundstücke öffentlich-rechtlich entschädigungslos zu dulden. Die Notzufahrten dürfen lediglich bei Nottransporten wie Zügelwagen, Krankenwagen, Feuerwehr und dergleichen befahren werden.

4] Dienen einzelne Anlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, regeln die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Ausführung sowie den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen selbst. Bezüglich Autoeinstellhalle geht die Regelung in Art. 23 QPV vor. Können sie sich nicht einigen, gilt ersatzweise Art. 740a Abs. 1 ZGB.

Erstellung und Anordnung der Parkplätze

Art. 22

1] Für die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge gelten grundsätzlich die Vorschriften des Baugesetzes. Die erforderlichen Pflichtparkplätze für Neubauten und Erweiterungen sind unterirdisch oder in Gebäuden anzuordnen.

2] Die Pflichtparkplätze dürfen nur im Zusammenhang mit den gemäss Quartierplan und Baubewilligung zugeordneten Wohneinheiten benutzt werden.

3] Die maximal zulässigen oberirdischen Besucherparkplätze sind im Erschliessungsplan festgelegt. Die Erstellung der oberirdischen Besucherparkplätze, welche allen Quartierplanbeteiligten dienen, erfolgt durch die Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 1658 – 1662.

Unterirdischen Parkierungsanlage

Art. 23

1] Die Erstellung der unterirdischen Parkierungsanlage (UP) erfolgt durch die Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 1658 - 1662.

2] Vor dem Verkauf (und nur bis zu diesem Zeitpunkt) von einzelnen Grundstücken im von der Parkierungslage betroffenen Gebiet hat die zuständige Behörde der Politischen Gemeinde Felsberg den Entscheid zu fällen, ob die Parkierungsanlage (UP) unterirdisch realisiert wird. Ebenso ist in diesem Entscheid die definitive Lokalisation festzulegen. Mit der

Baufreigabe der unterirdische Parkierungsanlage oder eines Teiles davon ist öffentlich-rechtlich garantiert, dass die unterirdische Parkierungsanlage unterirdisch ebenso wie die entsprechende Zufahrt (unter- oder oberirdisch) realisiert werden kann. Die Begründung von entsprechenden Überbaurechten, Fuss- und Fahrwegrechten (auch in der unterirdischen Parkierungsanlage selbst) usw. ist folglich nicht mehr notwendig. Damit der Verkauf von einzelnen Autoeinstellplatzgrundstücken privat-rechtlich auch möglich wird, sind alle belasteten Eigentümer trotzdem gegenseitig verpflichtet, sich die notwendigen Rechte privat-rechtlich (z.B. Selbständiges und dauerndes Recht gemäss Art. 655 Abs. 3 ZGB, Begründung von übertragbaren Personaldienstbarkeiten, Miteigentum usw.) auf erstes schriftliches Verlangen hin entschädigungslos einzuräumen und die entsprechenden Verträge zu unterzeichnen und zur Eintragung in das Grundbuch anzumelden. Der jeweilige Berechtigte (Bauwillige) bestimmt die Art der Rechtsbegründung. Ebenso ist die Zuweisung der Autoeinstellplätze an den Berechtigten (in Form von Eigentum, Miteigentum, Personaldienstbarkeiten usw.) verbindlich vorzunehmen.

Wird die unterirdische Parkierungsanlage in Etappen realisiert, sind nach Bauvollendung der gesamten unterirdischen Parkierungsanlage auf erstes schriftliches Verlangen eines Eigentümers alle anderen Eigentümer öffentlich-rechtlich verpflichtet, die vorgängig privat-rechtlich begründeten Dienstbarkeiten (wie übertragbare Personaldienstbarkeiten usw.) in dem Sinne zu bereinigen, dass an deren Stelle über die gesamte unterirdische Parkierungsanlage ein selbständiges und dauerndes Recht gemäss Art. 655 Abs. 3 ZGB begründet und im Grundbuch eingetragen wird und die an den Autoeinstellplätzen dinglich oder mit Dienstbarkeit usw. berechtigten Eigentümer neu Miteigentümer werden, und zwar proportional zu den von ihnen rechtlich gehaltenen Autoeinstellplätzen. Bis zu dieser Bereinigung gilt ersatzweise Art. 740 a Abs. 1 ZGB. Die Notariats- und Grundbuchgebühren bezahlen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Grundstücksfläche (ohne Hinzurechnung der Autoeinstellplätze).

Art. 24

Verfahren bei der Erstellung der unterirdischen Parkierungsanlagen; oberirdische Besucherparkplätze

1] Die Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 1658 – 1662 haben vor Inangriffnahme der Projektierung mit den übrigen Grundeigentümern für die Projektierung und Ausführung eine einvernehmliche Regelung im Rahmen von Art. 23 QPV zu treffen. Die bauwilligen Grundeigentümer haben die Projektierungs- und Ausführungspläne sowie die Ausschreibung und die Vergabe durch die Baubehörde genehmigen zu lassen.

2] Die Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 1658 - 1662 finanzieren mit der Erstellung der Erschliessungsanlagen die auflaufenden Kosten bis zum Vorliegen des genehmigten Kostenverteilers vor. Sie geben die Arbeiten aufgrund einer Ausschreibung unter Konkurrenzbedingungen grundsätzlich an das preiswürdigste Angebot.

3] Die bauwilligen Grundeigentümer haben im Rahmen der Rechtsbegründung gemäss Art. 23 QPV auch die Aufteilung der Baukosten usw.

zu vereinbaren. Als Grundsatz gilt, dass die Kosten proportional im Verhältnis der jedem Berechtigten zustehenden Autoeinstellplätze aufgeteilt werden.

4] Die Gemeinde prüft in den einzelnen Baubewilligungen und stellt allenfalls mit Auflagen sicher, ob immer genügend Pflichtparkplätze (allenfalls auch für Nächstbauende) erstellt werden und wie viel davon allenfalls kraft dieser Bestimmung hier dem Nächstbauenden auf dessen erstes Verlangen zu den nachgewiesenen Erstellungskosten, vermehrt um die seither aufgelaufene Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik sowie vermehrt um einen Jahreszins von zwei Prozent (ohne Zinseszins) veräussert werden müssen. Bei einem späteren Weiterverkauf von nach dieser Bestimmung abgerechneten Autoeinstellplätzen sind die Eigentümer in der Preisgestaltung frei. Aufgrund einer Baubewilligung mit entsprechender Anmerkung im Grundbuch zwingend einem Grundstück zugewiesene Pflichtautoeinstellplätze dürfen jedoch nur mit Zustimmung der Gemeinde einem gemäss Baubewilligung nicht berechtigten Eigentümer veräussert werden.

5] Kommt über einen der in diesem Artikel aufgeführten Punkte keine Einigung zustande, entscheidet der Gemeindevorstand im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung und unter Kostenfolge.

Art. 25

Unterhalts- und Erneuerungspflicht UP

1] Bezüglich Unterhalts- und Erneuerungspflicht für die unterirdischen Parkierungsanlagen (UP) gilt Art. 740 a Abs. 1 ZGB.

V. Kostenverteilung

Art. 26

Finanzierung Private Anlagen, Akontozahlungen

1] Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der privaten Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Hausanschlüsse, Meteorwasserleitungen und dergleichen tragen die Eigentümerinnen und Eigentümer, denen die Anlagen dienen.

2] Dienen einzelne private Anlagen mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern gemeinsam, ist die Aufteilung der Kosten für deren Erstellung, Unterhalt und Erneuerung von den Betroffenen selber zu regeln. Im Übrigen gilt Art. 740 a Abs. 1 ZGB.

Art. 27

Kosten Gestaltungsberatung

1] Die Kosten für die Gestaltungsberatung gemäss Art. 13 Abs. 1 QPV gehen zulasten der betreffenden Gesuchsteller resp. der betreffenden Grundeigentümer.

Unterhalt private Erschliessungsanlagen

Art. 28

1] Die Kosten für den Unterhalt sowie die Schneeräumung sämtlicher privater Erschliessungsanlagen sind nach Massgabe der effektiven Nutzung zu verteilen. Im Übrigen gilt Art. 740 a Abs. 1 ZGB.

Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

Art. 29

1] Durch die Entrichtung der gemäss Quartierplanvorschriften geschuldeten Kostenanteile werden die Quartierplanbeteiligten von der Leistung der gesetzlichen Beiträge an die öffentlichen Erschliessungswerke nicht befreit.

2] Vorbehalten bleiben insbesondere die für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation und die Wasserversorgung der Gemeinde Felsberg geschuldeten Anschlussgebühren. Diese werden den Grundeigentümern mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt.

3] Vorbehalten bleiben ferner die Anschlussgebühren für den Anschluss der Grundstücke an die Elektrizitätsversorgung und die Leitungen der Telekommunikation sowie die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung aller öffentlichen Versorgungsanlagen.

VI. Schlussbestimmungen

Planungskosten

Art. 30

1] Die Planungskosten für die Ausarbeitung des Quartierplanes, die Kosten für die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Quartierplans im Grundbuch einschliesslich der Kosten für die Vermessung und Vermarkung der neuen Parzellen sowie allfällige Passivzinsen gehen zu Lasten der Gemeinde.

Anmerkung und Vollzug der Landumlegung im Grundbuch

Art. 31

1] Der Gemeindevorstand lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Felsberg auf allen Grundstücken im Bezugsgebiet anmerken.

2] Die im Quartierplan festgelegten Vorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten gemäss Vorschriften der Gemeinde Felsberg ausschliesslich als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

3] Ein Mitglied des Gemeindevorstandes und der Gemeindeschreiber sind zur Abgabe der erforderlichen Anmeldung und Unterzeichnung der Messurkunde des Geometers ermächtigt.

Art. 32

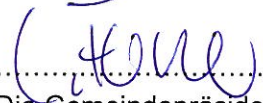
Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes 1] Für die Aufhebung und Änderung des Quartierplanes gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts (Art. 21 KRVO).

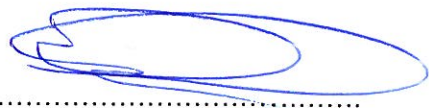
Der Gemeindevorstand Felsberg hat den vorliegenden Quartierplan Sandgärta nach öffentlicher Auflage vom 02. September 2013 bis 01. Oktober 2013 mit Beschluss vom 07. Oktober 2013 genehmigt.

Der Genehmigungsbeschluss wird allen Quartierplanbeteiligten sowie allfälligen Einsprechenden schriftlich eröffnet.

Gegen den Quartierplan Sandgärta kann innert 30 Tagen seit Mitteilung der Genehmigung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde geführt werden.

Gemeindevorstand Felsberg


.....
Die Gemeindepräsidentin


.....
Der Gemeindeschreiber

Anhang

- 1 BESTANDESTABELLE**
mit Baumassen-Berechnung
- 2 NEUZUTEILUNGSTABELLE**
 - mit Baumassenzuweisung (Verteilschlüssel), und
 - Mehr- / Minderzuteilung

17. Juli 2013

ALTER BESTAND

Eigentümer	Grundstück Nr. bestehend	Grundstück Fläche bestehend (innerhalb QP-Gebiet) Wohnzone 1A m ²	Baumassenberechnung		
			Ausnützung AZ 2.0 m ²	Bonus 10% m ²	Baumasse QP Sandgärta m ³
Politische Gemeinde	188	44	87.8	8.8	97
Politische Gemeinde	189	43	86.3	8.6	95
Politische Gemeinde	190	25	50.1	5.0	55
Politische Gemeinde	191	19	39.0	3.9	43
Politische Gemeinde	192	89	178.2	17.8	196
Politische Gemeinde	193	138	275.1	27.5	303
Politische Gemeinde	194	82	164.7	16.5	181
Politische Gemeinde	195	94	188.5	18.8	207
Politische Gemeinde	196	102	203.0	20.3	223
Politische Gemeinde	197	90	179.3	17.9	197
Politische Gemeinde	198	71	141.4	14.1	156
Politische Gemeinde	199	44	87.9	8.8	97
Politische Gemeinde	200	42	84.3	8.4	93
Politische Gemeinde	201	39	77.3	7.7	85
Politische Gemeinde	202	84	168.5	16.8	185
Politische Gemeinde	203	44	87.8	8.8	97
Politische Gemeinde	204	43	86.8	8.7	95
Politische Gemeinde	205	42	84.3	8.4	93
Politische Gemeinde	206	159	318.2	31.8	350
Politische Gemeinde	207	66	131.7	13.2	145
Politische Gemeinde	208	265	529.3	52.9	582
Politische Gemeinde	209	42	84.1	8.4	92
Politische Gemeinde	210	42	83.6	8.4	92
Politische Gemeinde	211	31	61.4	6.1	67
Politische Gemeinde	212	29	58.3	5.8	64
Christina, Simon und Peter Maurer sel. Miteigentümer je zu 1/3	213	106	212.7	21.3	234
Politische Gemeinde	214	37	74.1	7.4	82
Politische Gemeinde	215	41	81.4	8.1	90
Politische Gemeinde	216	25	50.4	5.0	55
Politische Gemeinde	217	25	50.0	5.0	55
Politische Gemeinde	218	49	98.4	9.8	108
Politische Gemeinde	219	23	46.8	4.7	51
Politische Gemeinde	220	25	49.7	5.0	55
Politische Gemeinde	221	82	164.8	16.5	181
Politische Gemeinde	222	59	117.4	11.7	129
Politische Gemeinde	223	51	101.8	10.2	112
Politische Gemeinde	225	49	99.0	9.9	109
Wattinger Heinrich Erben, Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft	227	132	264.0	26.4	290
Politische Gemeinde	228	37	73.3	7.3	81
Politische Gemeinde	229	29	58.6	5.9	64
Politische Gemeinde	230	29	57.7	5.8	63
Politische Gemeinde	231	43	85.5	8.6	94
Politische Gemeinde	232	46	91.7	9.2	101
Politische Gemeinde	233	47	94.5	9.5	104
Politische Gemeinde	234	88	176.8	17.7	194
Politische Gemeinde	235	21	42.2	4.2	46
Politische Gemeinde	236	21	41.6	4.2	46
Politische Gemeinde	237	80	159.9	16.0	176
Politische Gemeinde	238	57	114.5	11.4	126
Politische Gemeinde	239	46	92.3	9.2	102
Politische Gemeinde	240	91	181.3	18.1	199
Politische Gemeinde	241	44	88.6	8.9	97
Politische Gemeinde	242	34	67.5	6.7	74
Politische Gemeinde	243	24	47.9	4.8	53

Politische Gemeinde	244	51	102.4	10.2	113
Politische Gemeinde	245	33	65.0	6.5	72
Politische Gemeinde	246	56	111.9	11.2	123
Politische Gemeinde	248	86	172.4	17.2	190
Politische Gemeinde	249	145	289.8	29.0	319
Politische Gemeinde	250	87	175.0	17.5	192
Politische Gemeinde	251	92	184.8	18.5	203
Politische Gemeinde	252	82	164.5	16.5	181
Politische Gemeinde	253	54	107.6	10.8	118
Politische Gemeinde	254	59	117.9	11.8	130
Politische Gemeinde	255	40	79.3	7.9	87
Schmid Margreth, Paul Baumgartner Erben, Max Baumgartner Erben, Herman Baumgartner Erben, Elsberth Conrad Erben und Annetta Buchli Erben, Miteigentümer je zu 1/6 bzw. an diesem Anteil Allein- bzw. Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft	256	64	127.6	12.8	140
Politische Gemeinde	257	112	223.9	22.4	246
Schmid Paul Erben, Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft	258	27	54.4	5.4	60
Politische Gemeinde	259	28	56.8	5.7	63
Politische Gemeinde	260	47	93.2	9.3	102
Politische Gemeinde	261	113	225.6	22.6	248
Politische Gemeinde	262	36	72.3	7.2	79
Politische Gemeinde	263	62	123.3	12.3	136
Politische Gemeinde	264	27	54.7	5.5	60
Politische Gemeinde	265	16	31.4	3.1	35
Politische Gemeinde	266	84	167.2	16.7	184
Politische Gemeinde	267	54	107.0	10.7	118
Politische Gemeinde	268	51	101.2	10.1	111
Politische Gemeinde	269	48	96.3	9.6	106
Politische Gemeinde	270	57	115.0	11.5	126
Politische Gemeinde	271	127	253.2	25.3	278
Politische Gemeinde	272	132	263.5	26.3	290
Politische Gemeinde	273	24	47.5	4.7	52
Politische Gemeinde	274	21	41.3	4.1	45
Politische Gemeinde	275	22	43.2	4.3	48
Politische Gemeinde	276	91	182.8	18.3	201
Politische Gemeinde	277	71	142.7	14.3	157
Politische Gemeinde	278	36	71.4	7.1	79
Politische Gemeinde	1'472	66	131.3	13.1	144
Politische Gemeinde	1'473	40	79.5	8.0	87
Total QP		5'449	10'898.4	1'089.8	11'988

NEUZUTEILUNGSTABELLE

- mit Baumassenzuweisung (Verteilschlüssel), und

- Mehr- / Minderzuteilung

17. Juli 2013

Eigentümer	BESTAND	NEUZUTEILUNG				Mehr- Minderzuteilung	
	Alter Bestand	Neuer Bestand		Baumassen-Zuteilung /			
	Grundstück Nr. bestehend	Grundstück Nr. NEU	Grundstück Fläche NEU	Baumasse BM zugewiesen	VERTEILSCHLÜSSEL (Verhältnis 'BM zugewiesen')	Mehr[+] / Minder [-] -zuteilung	Wertausgleich Fr. 544.- / m ² [-] zu Lasten / [+] zu Gunsten
		Parz.Nr.	m ²	m ²	gerundet 0.1 %	m ²	Fr.
Politische Gemeinde	188, 189, 190, 191, 192, 193, 194,	1650	526	874.0	7.3%	329	179'177
Politische Gemeinde	195, 196, 197, 198, 199, 200, 201,	1651	513	874.0	7.3%		
Politische Gemeinde	202, 203, 204, 205, 206, 207, 208,	1652	524	874.0	7.3%		
Politische Gemeinde	209, 210, 211, 212, 214, 215, 216,	1653	526	874.0	7.3%		
Politische Gemeinde	217, 218, 219, 220, 221, 222, 223,	1654	404	687.0	5.7%		
Politische Gemeinde	225, 228, 229, 230, 231, 232, 233,	1655	406	687.0	5.7%		
Politische Gemeinde	234, 235, 236, 237, 238, 239, 240,	1656	406	687.0	5.7%		
Politische Gemeinde	241, 242, 243, 244, 245, 246, 248,	1657	421	687.0	5.7%		
Politische Gemeinde	249, 250, 251, 252, 253, 254, 255,	1658	332	1'151.0	9.7%		
Politische Gemeinde	257, 259, 260, 261, 262, 263, 264,	1659	318	1'033.0	8.6%		
Politische Gemeinde	265, 266, 267, 268, 269, 270, 271,	1660	366	1'186.0	9.9%		
Politische Gemeinde	272, 273, 274, 275, 276, 277, 278,	1661	382	1'177.0	9.8%		
Politische Gemeinde	1472, 1473	1662	326	1'197.0	10.0%		
Christina, Simon und Peter Maurer sel. Miteigentümer je zu 1/3	213	-	-	-	-	-106	-57'862
Wattinger Heinrich Erben, Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft	227	-	-	-	-	-132	-71'802
Schmid Margreth, Paul Baumgartner Erben, Max Baumgartner Erben, Herman Baumgartner Erben, Elsberth Conrad Erben und Annetta Buchli Erben, Miteigentümer je zu 1/6 bzw. an diesem Anteil Allein- bzw. Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft	256	-	-	-	-	-64	-34'704
Schmid Paul Erben, Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft	258	-	-	-	-	-27	-14'809
Total QP		1650-1662	5'450	11'988.0	100.0%	0	0

