



Kanton Graubünden
Gemeinde Valsot

Arealplanvorschriften

Arealplan Chaflur

Genehmigt mit Vorbehalt sowie mit Auflagen, Anweisungen, Hinweisen und Anliegen (vgl. Ziffer 1, lit. a) bis lit. g) des Dispositivs)
gemäss RB Nr. 529 vom 12. Juni 2017

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
GRAUBÜNDEN

Öffentliche Auflage vom:

27. September 2016 bis 27. Oktober 2016

Vom Gemeindevorstand erlassen am:

19. Dezember 2016

Der Gemeindepräsidentin:

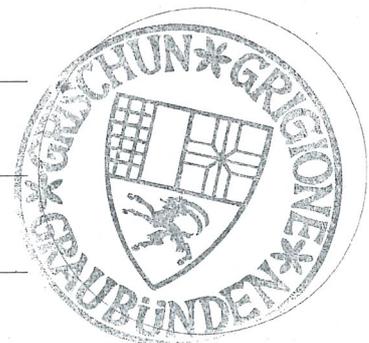
Der Aktuar:



Vom der Regierung genehmigt am: 12.6.2017, RB 529

Der Präsidentin:

Der Kanzleidirektor:



INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel
I Allgemeine Bestimmungen	
Arealplangebiet	Art. 1
Zweck	Art. 2
Bestandteile	Art. 3
Verbindlichkeit	Art. 4
II Landumlegung	
Landumlegung	Art. 5
Mutationsdokumente	Art. 6
Beschränkte dingliche Rechte	
1. Dienstbarkeiten und Grundlasten	Art. 7
2. Grundpfandrechte	Art. 8
Anmerkungen und Vormerkungen	Art. 9
Eigentumserwerb	Art. 10
III Gestaltung	
Abweichungen von der Grundordnung	Art. 11
Richtprojekt	Art. 12
Nutzungsart und Ausnützung	Art. 13
Überbaubare Flächen	Art. 14
Unterirdische Bauten	Art. 15
Gebäude- und Firsthöhen	Art. 16
Gebäudelängen	Art. 17
Grenz- und Gebäudeabstände	Art. 18
Dächer	Art. 19
Architektur	Art. 20
Umgebungsgestaltung	Art. 21
Aussensitzplätze	Art. 22
Bereich Vorplätze und Zufahrten	Art. 23
Umgebungsbereich	Art. 24
Bereich Terrainanpassung	Art. 25
Freihaltebereich	Art. 26
IV Erschliessung	
1. Verkehr	
Verkehrsanlagen	Art. 27
Zufahrten	Art. 28
Vorplätze	Art. 29
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	Art. 30
2. Versorgung	

Versorgungsanlagen	Art. 31
Anschluss an das Versorgungsnetz	Art. 32
Meteorwasser	Art. 33
Eigentum an den Versorgungsanlagen	Art. 34
Durchleitungsrechte und Bauverbot	Art. 35
Abfallentsorgung	Art. 36

3. Ausführung, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 37
Private Gemeinschaftsanlagen	Art. 38
Private Erschliessungsanlagen	Art. 39

4. Finanzierung

4.1 Öffentliche Erschliessungsanlagen

Versorgungsanlagen	Art. 40
Verteilung der Kosten	Art. 41
Akontozahlungen und Fälligkeit der Kostenanteile	Art. 42
Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	Art. 43

4.2 Private Erschliessungsanlagen

Private Erschliessungsanlagen	Art. 44
-------------------------------	---------

V Schlussbestimmungen

Kosten der Arealplanung	
1.Grundsatz	Art. 45
2.Verteilung und Fälligkeit	Art. 46
Anmerkung im Grundbuch	Art. 47
Aufhebung oder Abänderung des Arealplanes	Art. 48

Anhang

- 1 Bestandestabelle
- 2 Neuzuteilungstabelle (mit aGF-Zuweisung)
- 3 Richtprojekt
 - 3a Grundriss 1:200
 - 3b Längsschnitt 1:200
 - 3c Skizze Ansichten
 - 3d Volumen / Terrain 1
 - 3e Volumen / Terrain 2
- 4 Abweichungen von der Grundordnung
- 5 Grundbuchauszüge

Gestützt auf Art. 46 und 49 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 6. Dezember 2004 und Art. 12 ff. der kantonalen Raumplanungsverordnung vom 24. Mai 2005 (KRVO) sowie auf das Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Tschlin (BauG) erlässt der Gemeindevorstand Valsot nachfolgenden

AREALPLAN CHAFLUR

I Allgemeine Bestimmungen

Arealplangebiet Art. 1

- 1 Der Arealplan Chaflur erstreckt sich über die Parzellen Nr. 6127 (teilweise), 7377 und 7380 (teilweise) des Grundbuches der Gemeinde Valsot.
- 2 Die genaue Abgrenzung des Arealplangebietes ist aus dem Bestandesplan ersichtlich.
- 3 Die Eigentumsverhältnisse und die auf den einbezogenen Parzellen bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Anmerkungen und Vormerkungen sind aus den Grundbuchauszügen im Anhang zum Arealplan ersichtlich.

Zweck Art. 2

- 1 Der Arealplan bezweckt eine qualitätsvolle Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Dorfes gemäss den Vorgaben von Art. 46 BauG. Er bestimmt die Situierung und Gestaltung der Bauten auf den neu gebildeten Parzellen sowie die Gestaltung der Aussenräume.
- 2 Der Arealplan regelt die Erschliessung des Arealplangebietes. Er bestimmt die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und Erschliessungskosten.
- 3 Die mit der Arealplanung verbundene Landumlegung dient der Schaffung zweckmässig überbaubarer Parzellen.

Bestandteile Art. 3

- 1 Der Arealplan Chaflur umfasst folgende Bestandteile:
 1. Arealplanvorschriften (APV) mit Anhängen 1 – 5
 2. Bestandesplan 1:500
 3. Neuzuteilungsplan 1:500
 4. Gestaltungsplan 1:500 mit Richtplaninhalten
 5. Erschliessungsplan 1:500

- 1 Der Arealplan gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Arealplangebiet gelegenen Grundstücke, unbeschrieben allfälliger Handänderungen.
- 2 Bauten und Anlagen im Arealplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Artikel keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften sowie den jeweils geltenden kommunalen Bau- und Erschliessungsvorschriften zu genügen.
- 3 Vor der Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

II Landumlegung

- 1 Aus der in die Arealplanung einbezogenen Landflächen der Grundstücke Nr. 6127 (T), 7377 und 7380 (T) werden gemäss Neuzuteilungsplan und Neuzuteilungstabelle im Anhang 2 die neuen Grundstücke Nr. (AA), (BB), (CC) und (DD) gebildet. Die nicht den neu gebildeten Parzellen zugeschlagenen Flächen der Grundstücke Nr. 6127 und 7380 verbleiben bei den Stammgrundstücken.
- 2 Die neu gebildeten Grundstücke Nr. (AA), (CC) und (DD) werden gemäss Neuzuteilungstabelle im Anhang 2 der Politischen Gemeinde Valsot und die neu gebildete Parzelle Nr. (BB) [REDACTED] zugewiesen.
- 3 Durch die Landumlegung erfahren die Grundstücke Nr. 6127 und 7377 eine Minderzuteilung von Land von 188.9 m² (Parzelle Nr. 6127) bzw. von 361.2 m² (Parzelle Nr. 7377). Diese Minderzuteilungen sind von der Gemeinde mit einer Entschädigung von Fr. 50.– pro m² Land (Land ohne Ausnützung und unerschlossen) auszugleichen.
- 4 Die gemäss Absatz 3 von der Gemeinde geschuldeten Entschädigungen von Fr. 9'444.– zugunsten des Eigentümers der Parzelle Nr. 6127 und von Fr. 18'058.– zugunsten des Eigentümers der Parzelle Nr. 7377 sind innert 30 Tagen seit Rechtskraft des Arealplans unter Verrechnung allfälliger Planungskostenanteile an die anspruchsberechtigten Eigentümer per Saldo aller Ansprüchen zu bezahlen.

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

Beschränkte dingliche Rechte

1. Dienstbarkeiten und Grundlasten

Art. 7

1 Die im Grundbuch auf den Grundstücken **Nr.** eingetragenen Dienstbarkeiten sind wie folgt zu behandeln:

1.
2.

Eine Bereinigung ist erst nach Vorliegen der Grundbuchauszüge für die aus der Melioration gebildeten neuen Parzellen 7377 und 7380 möglich. Die bestehenden Grundbuchauszüge weisen noch den alten Bestand der Melioration aus.

2. Grundpfandrechte

Art. 8

- 1 Die von Grundstück Nr. 6127 (T) an das neue Grundstück Nr. (AA) abzutretende Landfläche ist pfandfrei abzutreten. Das Grundbuchamt ist für die Einholung der Pfandfreigabe besorgt.
- 2 Allfällige auf Grundstück Nr. 7377 lastende Grundpfandrechte sind gemäss Art. 802 ZGB mit Eintritt der Rechtskraft des Arealplans auf das neu gebildete Grundstück Nr. (BB), nicht aber auch auf die neu gebildeten Grundstücke Nr. (AA) und (CC) zu übertragen.

Anmerkungen und Vormerkungen

Art. 9

- 1 Die auf Grundstück Nr. 6127 bestehende Anmerkung „Quartierplan Chaflur“ (15.01.2007, Beleg 2007/27/0) ist auf dem Stammgrundstück Nr. 6127 zu belassen, jedoch nicht auf das neu gebildete Grundstücke (AA) zu übertragen.
- 2 **Die auf Grundstück Nr. bestehende Anmerkung**
- 3 **Auf den in die Arealplanung einbezogenen Grundstücken bestehen keine Vormerkungen.**

Eigentumserwerb

Art. 10

- 1 Der Eigentumserwerb an den neu zugeteilten Grundstücken erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Arealplans.

III Gestaltung

Abweichungen von der Grundordnung

Art. 11

- 1 Im Interesse einer guten Gesamtgestaltung und einer optimalen Ausnützung des Bodens weicht der Arealplan gestützt auf Art. 46 Abs. 2 KRG gemäss Plan im Anhang 4 wie folgt von der Grundordnung ab:
 - a. Abgrenzung Wohnzone Chaflur / Landwirtschaftszone:
An der südlichen Grenze des Arealplangebietes wird mittels eines flächengleichen Abtausches von der geltenden Abgrenzung der Wohnzone Chaflur und der Landwirtschaftszone geringfügig abgewichen.
 - b. Landschaftsschutzzone :
Analog zur Abweichung der Wohnzone Chaflur bzw. der Landwirtschaftszone wird an der südlichen Grenze des Arealplangebietes auch von der Abgrenzung der Landschaftsschutzzone geringfügig abgewichen.
 - c. Gestaltungsbaulinie:
Entlang der Kantonsstrasse wird von der Lage der Gestaltungsbaulinie geringfügig abgewichen.
 - d. Freihaltebereich:
Im nordwestlichen Teil des Arealplangebietes wird vom geltenden Freihaltebereich geringfügig abgewichen.

Richtprojekt

Art. 12

- 1 Die im Gestaltungsplan mit Richtplaninhalten und im Richtprojekt in Anhang 3 dargestellten Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Volumenstudien zeigen beispielhaft die angestrebte Gestaltung der vorgesehenen Neubauten und ihrer Umgebung.
- 2 Die Vorgaben der Schnittschemen im Anhang 3b gelten als Richtlinien für die Bewilligung von Bauvorhaben.

Nutzungsart und Ausnützung

Art. 13

- 1 Die Art der Nutzung der Grundstücke innerhalb des Arealgebietes richtet sich nach den Vorgaben von Art. 46a BauG.
- 2 Die in der Wohnzone Chaflur maximal zulässige Ausnützung wird auf 275 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Baugrundstück bzw. Baufeld beschränkt. In jedem Baufeld sind jedoch mindestens 175 m² aGF zu realisieren.
- 3 Nutzungstransporte zwischen den Grundstücken Nr. (AA), (BB), (CC) und (DD) sind gestattet, doch darf dadurch die maximale aGF eines Grundstücks um max. +/- 10 % verändert werden.
- 4 Die Ermittlung der anrechenbaren Geschossfläche richtet sich nach Art. 37 a KRVO.

- 1 Neue Gebäude sowie künftige Erweiterungen bestehender Gebäude und Ersatzbauten, die den gewachsenen Boden überragen, sind innerhalb der im Gestaltungsplan durch Baulinien (gestrichelte blaue Linien) abgegrenzten Baufelder für Hauptbauten zu erstellen.
- 2 Die im Gestaltungsplan mit roter Farbe gekennzeichneten Gestaltungsbaulinien bezeichnen die Linie, auf welche die strassenseitigen Fassaden der Hauptbauten gestellt werden müssen. Eine Zurücksetzung hinter die Gestaltungsbaulinie ist nicht gestattet.
- 3 Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen über die Baufelder hinausragen.
- 4 Für An- und Kleinbauten gilt Art. 24 APV.
- 5 Bauten und Anlagen, die vollständig unter dem gewachsenen Boden liegen, können unter Vorbehalt von Art. 26 und Art. 35 Abs. 3 APV auch ausserhalb der Baufelder errichtet und, wo die Topografie es erlaubt, bis an die Grundstücksgrenzen gestellt werden.

- 1 Unterirdische Bauten, auf denen keine Bauten oder Anlagen errichtet werden, sind mit einer Humusschicht zu überdecken, die einen normalen Wiesengraswuchs gewährleistet.

- 1 Die Gebäude- und Firsthöhen sind ab den im Gestaltungsplan festgelegten Bemessungskoten für Gebäude- und Firsthöhe zu messen.
- 2 Im Übrigen gelten für die Gebäude- und Firsthöhen die jeweiligen Bestimmungen des Baugesetzes.

- 1 Innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder können die Gebäudelängen sowie der Zusammenbau von Baukörpern nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände von Hauptbauten gegen Parzellen ausserhalb des Arealplangebietes sowie die Abstände gegen Parzellengrenzen und Bauten innerhalb des Arealplangebietes werden durch die im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder bestimmt.
- 2 Zulässige An- und Kleinbauten haben gegen Parzellengrenzen einen Abstand von 2.50 m einzuhalten.

- 1 Es sind nur Satteldächer mit 22-25° Neigung zulässig.
- 2 Die Dächer sind mit grauem Zementfaserschiefer (Eternit) oder grau-schwarzem Falzblech einzudecken.
- 3 Die Firstrichtungen der vorgesehenen Neubauten sind im Gestaltungsplan festgelegt. Geringfügige Abweichungen von den festgelegten Firstrichtungen können von der Baubehörde bewilligt werden.
- 4 Dachaufbauten sind auf das Unerlässliche zu beschränken.
- 5 Im Übrigen gelten für die Gestaltung der Dächer die Bestimmungen des Baugesetzes.

- 1 Die Hauptbauten sind in Massivbauweise auszuführen. Untergeordnete Fassadenteile in Holz sind zulässig.
- 2 Die Farbgebung soll im Wesentlichen durch zurückhaltende Grau- und Brauntöne geprägt sein.
- 3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in die Dachflächen oder Fassaden zu integrieren.

- 1 Die Umgebung der Bauten ist möglichst natürlich zu gestalten. Bauliche Eingriffe sind so zu planen, dass möglichst wenige Veränderungen des gewachsenen Terrains erforderlich sind.
- 2 Stütz- und Futtermauern sind in geschichtetem Bruchstein oder Sichtbeton auszuführen. Zyklopenmauern und Mauern aus Eisenkörben sowie Hangsicherungen aus Holzkörben oder Eisenbahnschwellen und dergleichen sind nicht gestattet.
- 3 Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 4 Bei der Bepflanzung der Grundstücke ist Zurückhaltung zu üben. Es sind nur einheimische Pflanzen zu verwenden.

- 1 Die Lage und die Ausdehnung von Gartensitzplätzen sind im Gestaltungsplan festgelegt.
- 2 Ausserhalb der festgelegten Bereiche dürfen keine befestigten Sitzplätze erstellt werden.

- 1 Der Gestaltungsplan legt die Bereiche fest, in welchem die Vorplätze zwischen den geplanten Neubauten und die Zufahrten zur Kantonsstrasse anzulegen sind.
- 2 Die Vorplätze und die Zufahrten zur Kantonsstrasse sind ohne erhebliche Kunstbauten und unaufdringlich in die Umgebung einzuordnen. Die im Gestaltungsplan festgelegten Koten von 1122.25 m ü. M. des Vorplatzes 1 und von 1117.55 m ü. M. des Vorplatzes 2 sind für die Grundeigentümer verbindlich.

- 1 Der Umgebungsbereich bezeichnet jene Flächen, auf denen eingeschossige An- und Kleinbauten mit einer Grundfläche bis 9 m² (Gartenhäuschen und dgl.) bewilligt werden können, sofern sie sorgfältig in das Terrain gesetzt werden.
- 2 Ausserhalb der Umgebungsbereiche dürfen keine An- und Kleinbauten erstellt werden. Im Bereich der Zufahrten zur Kantonsstrasse dürfen die Sichtweiten nicht durch Bauten, Bepflanzungen, Mauern und dgl. eingeschränkt werden.

- 1 Im Bereich Terrainanpassung Nord (Böschung zu Grundstücke 6127 auf Parzelle Nr. (AA)) ist die bestehende Aufschüttung zu entfernen und der natürliche Geländeverlauf wieder herzustellen. Alle damit verbundenen Kosten gehen zulasten des jeweiligen Eigentümers von Grundstück Nr. (AA).
- 2 Im Bereich Terrainanpassung Süd ist die bestehende kleine Geländekante zu entfernen und der Boden auszubebenen. Alle damit verbundenen Kosten gehen zulasten des jeweiligen Eigentümers von Grundstück Nr. (DD).

- 1 Innerhalb des Freihaltebereiches dürfen weder oberirdische noch unterirdische Bauten und Anlagen erstellt werden.
- 2 Die Nutzung des Freihaltebereichs als Garten ist zulässig, sofern damit keine baulichen Massnahmen oder Terrainveränderungen verbunden sind.

IV Erschliessung

1. Verkehr

Verkehrsanlagen

Art. 27

- 1 Die Erschliessung des Arealplangebietes mit Verkehrsanlagen richtet sich nach dem Erschliessungsplan.
- 2 Lage und Ausdehnung der im Erschliessungsplan festgelegten Zufahrten zur Kantonsstrasse sowie der Vorplätze zwischen den geplanten Neubauten sind für die Arealplanbeteiligten verbindlich.

Zufahrten

Art. 28

- 1 Die im Erschliessungsplan festgelegten Zufahrten zur Kantonsstrasse verbinden die Grundstücke (AA) und (BB) bzw. (CC) und (DD) mit der Kantonsstrasse. Lage und Ausdehnung der Zufahrten richten sich nach dem Erschliessungsplan.
- 2 Die Zufahrten gelten als gemeinschaftliche private Anlagen und können von den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern der Grundstücke (AA) und (BB) bzw. (CC) und (DD) dauernd und unbeschränkt als Zufahrt und Zugang zu den angeschlossenen Grundstücken genutzt werden. Die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke (AA) und (BB) bzw. (CC) und (DD) sind verpflichtet, gegenseitig die dauernde und unbeschränkte Mitbenutzung ihrer Grundstücke als Zufahrt und Zugang zu dulden.
- 3 Einzelheiten über die gemeinschaftliche Nutzung der Zufahrten werden durch die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer selbständig geregelt. Können sie sich darüber nicht einigen, entscheidet auf Antrag die Baubehörde.

Vorplätze

Art. 29

- 1 Die im Erschliessungsplan festgelegten Vorplätze dienen als private Zugangs- und Zufahrtsflächen zu den angrenzenden Neubauten. Sie können teilweise auch als Parkierungsflächen genutzt werden.
- 2 Die Vorplätze gelten als gemeinschaftliche private Anlagen und können von den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern der Grundstücke (AA) und (BB) einerseits bzw. (CC) und (DD) andererseits dauernd und unbeschränkt als Vorplatz im Sinne von Absatz 1 genutzt werden. Die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke (AA) und (BB) bzw. (CC) und (DD) sind verpflichtet, gegenseitig die dauernde und unbeschränkte Mitbenutzung ihrer Grundstücke als Vorplatz zu dulden.
- 3 Einzelheiten über die gemeinschaftliche Nutzung der Vorplätze werden durch die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer selbständig geregelt. Können sie sich darüber nicht einigen, entscheidet auf Antrag die Baubehörde.

- 1 Die für Neubauten im Arealplangebiet erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge wird nach den Bestimmungen des Baugesetzes im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 2 Die Pflichtparkplätze sind im Sinne von Anhang 3a innerhalb der Baufelder für Hauptbauten zu integrieren.
- 3 Besucherparkplätze im Freien für die vorübergehende Parkierung von Motorfahrzeugen dürfen nur auf den im Erschliessungsplan festgelegten Vorplätzen erstellt werden.

2. Versorgung

- 1 Die Erschliessung des Arealplangebietes mit Wasser- und Abwasserleitungen sowie Leitungen der Energieversorgung und der Telekommunikation richtet sich nach dem Erschliessungsplan.
- 2 Die Linienführung der bestehenden und der geplanten öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen sowie der elektrischen Leitungen und der Leitungen der Telekommunikation ist aus dem Erschliessungsplan ersichtlich. Die neu zu erstellenden Leitungen sind im Erschliessungsplan richtplanmässig festgelegt.
- 3 Der vorgesehene neue Hydrant wird auf Grundstück Nr. (CC) erstellt.

- 1 Neubauten im Arealplangebiet sind gemäss Erschliessungsplan an die geplanten öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen sowie an die elektrischen Leitungen und die Leitungen der Telekommunikation anzuschliessen. Die Anschlussstellen werden im Bewilligungsverfahren bestimmt.

- 1 Das Oberflächenwasser ist separat zu fassen und nach den Weisungen der Gemeinde zu versickern.
- 2 Oberflächenwasser darf nicht in die Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.

- 1 Alle im Erschliessungsplan als öffentlich bezeichneten Wasser- und Abwasserleitungen mit den zugehörigen Anlagen stehen im Eigentum der Gemeinde oder gehen mit der Kollaudation entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde über.

- 2 Die elektrischen Leitungen samt zugehörigen Anlagen wie Elektroverteilkabinen, Beleuchtungskandelaber sowie die Leitungen der Telekommunikation bleiben im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.
- 3 Die Hausanschlüsse sowie allfällige Versickerungen auf einzelnen Bauparzellen stehen im Privateigentum.

Durchleitungsrechte und Bauverbot

Art. 35

- 1 Die in den Arealplan einbezogenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Werkleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.
- 2 Die Linienführung der bestehenden und der geplanten neuen Leitungen ist aus dem Erschliessungsplan ersichtlich.
- 3 Über den im Erschliessungsplan festgelegten Trassen der neuen öffentlichen Werkleitungen und seitlich in einem Abstand von je 2.00 m dürfen keine ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden.

Abfallentsorgung

Art. 36

- 1 Die im Quartier anfallenden Abfälle sind nach den Weisungen der Gemeinde zu entsorgen.

3. Ausführung, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 37

- 1 Die Projektierung und die Erstellung sowie der Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen mit den zugehörigen Nebenanlagen obliegen der Gemeinde.
- 2 Die Leitungen der Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation sind von den zuständigen Werken bzw. Unternehmen nach den Weisungen der Gemeinde auszuführen. Die Werke bzw. Unternehmen sorgen insbesondere auch für den laufenden Unterhalt und die Erneuerung der von ihnen erstellten Anlagen.

Private Gemeinschaftsanlagen

Art. 38

- 1 Die im Erschliessungsplan festgelegten Zufahrten zur Kantonsstrasse sowie die Vorplätze zwischen den geplanten Neubauten sind als Gemeinschaftsanlagen zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern.
- 2 Werden die Grundstücke (AA) und (BB) bzw. (CC) und (DD) gleichzeitig überbaut, regeln die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die gemeinsame Projektierung und Er-

stellung der Zufahrten und der Vorplätze selbständig. Gleiches gilt für den nachfolgenden Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlich genutzten Anlagen. Können sie sich nicht einigen, entscheidet auf Antrag die Baubehörde.

- 3 Werden die Grundstücke nicht gleichzeitig überbaut, obliegt die Projektierung und Erstellung der gemeinschaftlichen Anlagen dem Erstbauenden, wobei lediglich die gemeinschaftliche Zufahrt und der Vorplatz auf dem Grundstück des Erstbauenden zu erstellen sind. Dabei gilt folgendes:
 1. Der Erstbauende hat die gemeinschaftliche Zufahrt nach den Vorgaben des Arealplans und den Anweisungen der Gemeinde so projektieren und zu erstellen, dass der Vorplatz des Zweitbauenden plangemäss angeschlossen werden kann. Das Baugesuch für die Zufahrt ist durch die mitbeteiligte Grundeigentümerin bzw. den mitbeteiligten Grundeigentümer mit zu unterzeichnen.
 2. Der Erstbauende hat der Gemeinde innert 6 Monaten nach Abschluss der Bauarbeiten eine detaillierte Zusammenstellung aller Projektierungs- und Baukosten für die gemeinschaftliche Zufahrt einzureichen. Die Bauabrechnung ist der mitbeteiligten Grundeigentümerin bzw. dem mitbeteiligten Grundeigentümer zuzustellen mit der Möglichkeit, dagegen innert einer Frist von 30 Tagen Einsprache zu erheben. Wird Einsprache erhoben, entscheidet die Baubehörde über die Einsprache und genehmigt die Bauabrechnung. Diese bildet die Grundlage für die spätere Beteiligung der Zweitbauenden an der gemeinschaftlichen Anlage.
 3. Bis zur Überbauung des zweiten Grundstücks gehen sämtliche Kosten für die Projektierung, die Erstellung und den Unterhalt der Zufahrt und des eigenen Vorplatzes zulasten des Erstbauenden. Wird das zweite Grundstück überbaut, hat die bzw. der Zweitbauende der dannzumaligen Eigentümerin bzw. dem dannzumaligen Eigentümer des vorfinanzierenden Grundstücks einen Einkaufsbeitrag in der Höhe von 50 % der Projektierungs- und Erstellungskosten der Zufahrt (ohne Zins) zu bezahlen. Der Einkaufsbeitrag wird vom Gemeindevorstand auf Grund der Bauabrechnung gemäss Ziffer 2 in der Baubewilligung für den zweiten Neubau festgelegt und ist vor Baubeginn direkt an die Berechtigte bzw. den Berechtigten zu bezahlen.
 4. Die nach Erstellung des zweiten Neubaus anfallenden Kosten für den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinsamen Zufahrt und der gemeinschaftlich genutzten Vorplätze gehen zu gleichen Teilen zulasten der jeweiligen Eigentümerin bzw. Eigentümer der beteiligten Grundstücke. Einzelheiten über die Aufteilung dieser Kosten werden durch die Betroffenen selbständig geregelt. Können sie sich nicht einigen, entscheidet auf Antrag die Baubehörde

- 1 Die für die Erschliessung des Arealgebietes notwendigen privaten Verkehrs- und Versorgungsanlagen, wie Parkplätze, Hausanschlüsse, Versickerungen und dergleichen sind von jenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern, denen die betreffenden Anlagen dienen.
- 2 Dienen einzelne Anlagen, die nicht unter Art. 38 APV fallen, mehreren Grundstücken gemeinsam, regeln die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Erstellung, den

Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen selbständig. Können sie sich nicht einigen, entscheidet auf Antrag die Baubehörde.

4. Finanzierung

4.1 Öffentliche Erschliessungsanlagen

Versorgungsanlagen

Art. 40

- 1 Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der neuen öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen einschliesslich Nebenanlagen wie Hydranten gehen abzüglich allfälliger Subventionen an die neuen Wasserleitungen zu gleichen Teilen, d.h. zu je $\frac{1}{4}$ zulasten der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer der neuen Parzellen Nr. (AA), (BB), (CC) und (DD). Eine Kostenbeteiligung der Gemeinde aus öffentlicher Interessenz findet nicht statt.
- 2 Die Kosten für den Unterhalt der öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen einschliesslich Nebenanlagen trägt die Gemeinde. Demgegenüber sind die Kosten für eine allfällige Erneuerung dieser Anlagen von den gemäss Absatz 1 kostenpflichtigen Arealplanbeteiligten im gleichen Verhältnis wie die Kosten für die Erstellung der Anlagen zu tragen.
- 3 Die Kosten der von den Werken und Unternehmen auszuführenden Anlagen der Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation einschliesslich der Kosten für die Verlegung öffentlicher oder privater Werkleitungen gehen zulasten der ausführenden Werke und Unternehmen.

Verteilung der Kosten

Art. 41

- 1 Die Aufteilung der von den Arealplanbeteiligten gemäss Art. 40 APV zu tragenden Kosten erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten in einem separaten Kostenverteilverfahren. Massgeblich für die Verteilung der Kosten sind die verbindlichen Kostenanteile gemäss Art. 40 Abs. 1 APV.
- 2 Der Entwurf für den Kostenverteiler ist den Beitragspflichtigen unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege zuzustellen. Gegen den Entwurf des Kostenverteilers kann innert 30 Tagen bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Ablauf der Einsprachefrist entscheidet die Baubehörde über den Kostenverteiler und eröffnet den Entscheid den Beteiligten. Gleichzeitig werden die Kostenanteile in Rechnung gestellt.

Akontozahlungen und Fälligkeit der Kostenanteile

Art. 42

- 1 Die Baubehörde kann die Kostenpflichtigen bereits während der Bauausführung zu Akontozahlung bis zur Höhe ihres voraussichtlichen Beitrags verpflichten.
- 2 Die Kostenanteile werden mit Eintritt der Rechtskraft des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Akontozahlungen werden mit der Zustellung der Rechnung zur Bezahlung fällig.
- 3 Fällige Kostenanteile und Akontozahlungen sind innert 60 Tagen seit Zustellung der Rechnung an die Gemeinde zu bezahlen. Für nicht rechtzeitig bezahlte Kostenanteile oder Akontozahlungen wird ein Verzugszins in der Höhe des jeweils geltenden Zinssatzes der Gemeinde berechnet.

- 1 Durch die Entrichtung der gemäss Art. 40 APV geschuldeten Kostenanteile werden die Arealplanbeteiligten von der Leistung der gesetzlichen Beiträge an andere öffentliche Erschliessungswerke, aus denen ihnen ein Vorteil erwächst, nicht befreit.
- 2 Vorbehalten bleiben insbesondere die für den Anschluss von Neubauten im Arealplangebiet an die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung geschuldeten Anschlussgebühren sowie die periodischen Gebühren für die Benützung der Versorgungsanlagen.
- 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 dieser Anlagen.

4.2 Private Erschliessungsanlagen

- 1 Die Kosten für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von privaten Erschliessungsanlagen wie Garagen, Abstellplätze im Freien, Hausanschlüsse, private Versickerungen und dergleichen tragen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen die Anlagen dienen.
- 2 Für die Aufteilung der Kosten der gemeinschaftlichen Zufahrten und Vorplätze gelten die in den Art. 38 APV getroffenen Regelungen.
- 3 Dienen weitere private Anlagen mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern gemeinsam, ist die Aufteilung der Kosten für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen von den Betroffenen selbständig zu regeln. Können sie sich nicht einigen, entscheidet auf Antrag die Baubehörde.

V Schlussbestimmungen

- 1 Die Kosten der Arealplanung, bestehend aus den Auslagen der Gemeinde für die Ausarbeitung des Arealplanes sowie aus den Kosten für die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Arealplanes im Grundbuch einschliesslich der Kosten für die Vermessung und Vermarkung der neuen Parzellen sowie allfällige Passivzinsen gehen zu gleichen Teilen, d.h. zu je $\frac{1}{4}$ zulasten der Eigentümerinnen und Eigentümer der neuen Parzellen Nr. (AA), (BB), (CC) und (DD).
- 2 Die Planungskosten werden nach dem verbindlichen Verteilschlüssel gemäss Absatz 1 auf die Kostenpflichtigen aufgeteilt.

- 1 Die von den kostenpflichtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu tragenden Anteile an den Planungskosten werden von der Baubehörde nach Abschluss der Arealplanung in einem separaten Verfahren festgelegt.
- 2 Der Entwurf für den Kostenverteiler ist den Beitragspflichtigen unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege zuzustellen. Gegen den Entwurf des Kostenverteilers kann innert 30 Tagen bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Ablauf der Einsprachefrist entscheidet die Baubehörde über den Kostenverteiler und eröffnet den Entscheid den Beteiligten. Gleichzeitig werden die Kostenanteile in Rechnung gestellt.
- 3 Die Kostenanteile werden mit Eintritt der Rechtskraft des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Fällige Kostenanteile sind innert 60 Tagen seit Zustellung der Rechnung an die Gemeinde zu bezahlen. Für nicht rechtzeitig bezahlte Kostenanteile wird ein Verzugszins in der Höhe des jeweils geltenden Zinssatzes der Gemeinde berechnet.

- 1 Der Gemeindevorstand lässt den vorliegenden Arealplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Valsot auf den Grundstücken Nr. (AA), (BB), (CC) und (DD) anmerken.
- 2 Die im Arealplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten gemäss Vorschriften der Gemeinde Valsot ausschliesslich als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.
- 3 Der Gemeindevorstand sorgt für die Anmeldung des Arealplans zur Anmerkung beim Grundbuchkreis Unterengadin. Gleichzeitig meldet er die sich aus der Landumlegung ergebenden Rechtsänderungen unter Vorlage der Messurkunde des Geometers und die Bereinigung der Dienstbarkeiten, Anmerkungen und Vormerkungen zur Eintragung im Grundbuch an. Der Gemeindepräsident und der Aktuar sind zur Abgabe der erforderlichen Anmeldungen und Unterzeichnung der Messurkunde des Geometers ermächtigt.

- 1 Für die Aufhebung oder Abänderung des vorliegenden Arealplanes gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Der Gemeindevorstand Valsot hat den vorliegenden Arealplan Chaflur nach öffentlicher Auflage vom 27. September 2016 bis 27. Oktober 2016 mit Beschluss vom 19. Dezember 2016 genehmigt.

Der Genehmigungsbeschluss wird allen Arealplanbeteiligten, den von der Bereinigung der Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte betroffenen Berechtigten und allfälligen Einsprechern schriftlich eröffnet. Gleichzeitig ist der Erlass des Arealplans unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit im Kantonsamtsblatt allgemein bekannt zu geben.

Gegen den Arealplan kann innert 30 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe des Erlasses bei der Regierung des Kantons Graubünden Beschwerde erhoben werden.

Anhang

- 1** **BESTANDESTABELLE**

- 2** **NEUZUTEILUNGSTABELLE**
mit BGF-Zuweisung

- 3** **Richtprojekt**
 - 3a Grundriss 1:200
 - 3b Längsschnitt 1:200
 - 3c Skizze Ansichten
 - 3d Volumen / Terrain 1
 - 3e Volumen / Terrain 2
 - 3f Luftbild

- 7** **GRUNDBUCHAUSZÜGE**

Bemerkung:

Die Rechenoperationen in den Anhang-Tabellen erfolgten mit nicht gerundeten Beträgen.

06. September 2016

Eigentümer	ALTER BESTAND				
	Grundstück Nr. bestehend		Grundstück Fläche bestehend		
			m ²	Landwirtschaftszone	Wohnzone Chaflur
			m ²	m ²	m ²
	6127 T	bestehend	189		189
	7377	projektiert	940		940
Cumün da Valsot	7380 T	projektiert	1'077	85	992
Total QP			2'207	85	2'122

(T) = Grundstück teilweise innerhalb QP-Perimeter

06. September 2016

	BESTAND		NEUZUTEILUNG						aGF Zuweisung	
	Alter Bestand		Neuer Bestand				Mehr- Minderzuteilung Land		Baufeld Nr.	aGF Zuweisung m ²
	Grundstück Nr. bestehend	Grundstück Fläche bestehend	Grundstück Nr.	Parz. Fläche NEU m ²	Landwirtschaftszone m ²	Wohnzone Chaflur m ²	Mehr[+] / Minder [-] -zuteilung (Differenz 'Parz.Fläche neu' / 'SOLL-Zuteilung') m ²	Wertausgleich Fr. 50.- / m ² [-] zu Lasten / [+] zu Gunsten Fr.		
	6127 T	189	6127 T				-188.9	9'444		
	7377	940	BB	579		579	-361.2	18'058	B	275
Cumün da Valsot	7380 T	1'077	AA, CC, DD	1'543		1'543	465.2	-23'260	A, C, D	825
			AA	410		410	410.1	-20'503	A	275
			CC	640		640	640.4	-32'019	C	275
			DD	492		492	492.1	-24'604	D	275
Cumün da Valsot	7380		7380	85	85		84.8	-4'242		
Total QP		2'207		2'207	85	2'122	-0	0		1'100

6127



532

06. September 2016 / gr
Antliche Vermessung (AV), Kanton Graubünden

Stauffer & Studach Raumentwicklung
Stauffer & Studach AG | Alexanderstrasse 38 | CH-7000 Chur
+41 81 258 34 44 | info@stauffer-studach.ch | www.stauffer-studach.ch

