Kanton Graubünden
Stadt Maienfeld

Quartierplan Spitalgasse / Heidelberggässlein

Quartierplanbestimmungen

Erlassen vom Stadtrat am 28. Januar 2005

Quartierplan Spitalgasse/Heidelberggässli

Quartierplanbestimmungen

0 Ziele

Grundlagen für eine gute Überbauung mit ortsbaulich hoher Qualität bereitstellen.

Ausscheidung der überbaubaren und freizuhaltenden Flächen gemäss Baugesetz Art. 43 (Kernzone Altstadt, Anpassungszone B) und Art. 34c (Neugestaltungsbereich) als Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen. Angestrebt wird eine

konzentrierte Bebauung mit Bildung von Gebäudegruppen und Hofräumen entlang der bestehenden Erschliessungswege und das

Freihalten der Weinberge und Obstgärten von Bebauung und

Freihalten der wichtigen Sichtachsen

Bestimmung der Erschliessung der Bauten und Grundstücke

Bestimmung der notwendigen Anforderungen an die Baugestaltung gem. Art 34c.

Festlegen Kostenverteiler

1 Baufenster

Die Baufenster bestimmen die möglichen Standorte für unter- und oberirdische Bauten. Es werden nachfolgende Arten von Baufenstern definiert:

1.1. Hauptbauten

für (mehrgeschossige) Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen gemäss Baugesetz. Erlaubt sind auch Anbauten an diese gemäss Art. 20 BG. Auf Parzelle 710 darf das Baufenster für neue Hauptbauten erst genutzt werden, wenn die landwirtschaftlichen Gebäude Assek.-Nr. 262-D und 262-G abgebrochen werden.

1.2 Nebenbauten

für eingeschossige An- und Nebenbauten

1.3 Unterirdische Anlagen

für den Bau unterirdischer Einstellhallen ausserhalb der Flächen für Haupt- und Nebenbauten. Zulässig sind auch Räume für die Weinbereitung- und Lagerung.

Die übrigen Flächen im Quartierplangebiet gelten als

1.4 Freihalteflächen

wie Grünflächen und Hofräume und sind von Bebauung freizuhalten (Ausnahme unterirdische Anlagen nach 1.3). Kleine Schutzdächer für Brunnen, Fahrräder, Gartenwerkzeug etc. können gestattet werden, sofern sie die Zielsetzung der Freihaltezone nicht beeinträchtigen.

2 Erschliessung

Die Verkehrserschliessung folgt den bestehenden Verkehrswegen. Ein- und Ausfahrten zu Hofräumen, Parkplätzen und Garagen sind zu bündeln und allenfalls notwendige Durchbrüche an Umfassungsmauern auf das Minimum zu beschränken.

Parkplätze für Motorfahrzeuge können in unterirdischen Parkierungsanlagen, in den Nebenbauten oder integriert in die Hauptbauten erstellt werden. Parkplätze im freien dürfen in den Hofräumen nachgewiesen werden.

Für die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkplätze gelten die Bestimmungen im Baugesetz.

3 Nutzung

Die erlaubte Grundnutzung richtet sich nach den Vorgaben des Baugesetzes. Im besonderen sind auch Landwirtschafts- und Weinbaubetriebe inklusive der zugehörigen Produktions- und Verkaufsräume zulässig. Die Berechnung der anzurechnenden Nutzfläche folgt Art. 16 BG, Ausgabe 2000.

In den Bereichen für Nebenbauten (1.2) sind auch Räume zum Wohnen und Arbeiten zulässig, wobei die Nutzfläche anzurechnen ist.

Das für die einzelnen Baufenster zulässige Mass der Nutzung ist im Quartierplan eingetragen und verbindlich bestimmt. Die Zuteilung der ober- und unterirdischen Nutzflächen entspricht den Vorgaben und Wünschen der beteiligten Grundeigentümer. Minderzuteilungen werden nicht entschädigt und es besteht kein Anspruch auf einen späteren Ausgleich einer allfälligen Minderzuteilung.

Innerhalb der einzelnen Standorte (= heutige Parzellen) können Nutzungstransporte im Umfang von max. 10%, höchstens aber 80 m2, zwischen den einzelnen Baufenstern bewilligt werden. Unterirdische Nutzflächen können nicht in oberirdische umgewandelt werden.

4 Baugestaltung

4.1 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Begrenzungslinien der Baufenster bestimmen die mögliche Lage der Bauten. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Bestimmungen.

Einfriedungen entlang des Grundstücks sind als Mauern zu gestalten und auf die Grenze zu stellen. Die Höhe orientiert sich an den anschliessenden Mauern.

4.2 Dächer

Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen und haben eine Dachneigung von 33-45° aufzuweisen. Die Firstrichtung ist aus dem Gestaltungsplan ersichtlich. Kreuzfirste und Quergiebel sind nicht zulässig. Für eingeschossige An- und Nebenbauten können auch Pult- und andere Dacharten bewilligt werden.

Betreffend Materialien, Gestaltung und Dachaufbauten gilt Art. 23 BG.

4.3 Gebäude- und Firsthöhen

Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen für die einzelnen Baufenster sind aus dem Gestaltungsplan ersichtlich. Bestehende Dächer können bei Aufbringen einer Wärmedämmung um deren Mass erhöht werden, sofern keine gestalterischen Gründe dagegen sprechen. Die Messweise für Gebäude- und Firsthöhen folgt dem Baugesetz - ausser beim Hofraum des Baustandortes auf Parzelle 552, wo die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhe vom natürlichen statt dem neuen Terrain aus erfolgen darf.

Fassadenteile, welche die durch die oberen Hauptgebäudeecken aufgespannte Traufflinie übersteigen gelten als Dachaufbauten nach Art. 23 BG. Die zulässige Kniestockhöhe beträgt 0.8 m von O.K. fertig Boden des obersten Geschosses bis O.K. Dachhaut - gemessen an der Fassade.

Abgrabungen unter das zur Höhenbestimmung herangezogene Terrain haben sich auf max. 1/3 der Länge der entsprechenden Fassade zu beschränken.

4.4 Auskragende Gebäudeteil, Balkone

Balkone, Erker etc. dürfen auf einer Gesamtlänge von max. 2/5 der jeweiligen Fassadenlänge höchstens 1.20 m über die Fassade bzw. Baufensterbegrenzung hinausragen. Balkone dürfen auch als eingezogene Loggien oder teileingezogene Balkone angeordnet werden, wobei letztere nicht über die Hauptgebäudeecken hinausragen dürfen. Auskragende Übereck-Balkone sind nicht zulässig und (teil-) eingezogene Balkone dürfen die Gebäudefassaden nicht durchgängig vertikal zerschneiden.

Eingeschossige offene Balkone können im Erdgeschoss auf max. 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge bis auf eine Tiefe von höchstens 2.40 m auch frei vor die Fassade gestellt werden. Die Baufensterbegrenzung darf dadurch überschritten werden.

Ein Anspruch auf vorgenannte Höchstwerte besteht nur bei architektonisch guter Gestaltung.

4.5 Architektur

Die Baukörper sind als einfache, klare Kuben auszuführen. Die Strassenraum bestimmenden Hauptbauten sind in der Regel in Massivbauweise zu erstellen. Im weiteren wird auf Artikel 31 BG sowie Art. 34, 40, 43 BG verwiesen.

Die Baubehörde kann Projekte im Quartierplangebiet einem Fachmann zur Beurteilung der gestalterischen Qualität vorlegen (Art. 4/Abs. 3 BG) und nötigenfalls zur Überarbeitung zurückweisen (Art. 31 BG).

4.6 Mauern

Nach Art. 34f BG.

Grundstücke und Hofräume sind gegen die Strassen hin mit Mauern abzuschliessen. Wo eine Gebäudefassade unmittelbar an den Strassenraum anstösst kann an deren Stelle auf die Mauer verzichtet werden.

4.7 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung hat dem natürlichen Terrainverlauf zu folgen. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.0 m sind nicht zulässig. Der Hofraum des Baustandortes auf Parzelle 552 darf mehr als 1.0 m abgesenkt werden, wobei auf die Gestaltung der Einfahrt ab der Heidelberggasse zu achten ist.

Unterirdische Gebäudeteile (Tiefgaragen etc.) haben gänzlich unter dem neuen Terrain zu liegen. Garageneinfahrten sind innerhalb der Haupt- oder Nebenbauten anzuordnen.

Hofräume sind ansprechend zu gestalten. Einzelne, typische Hofbäume dürfen sinngemäss zu Art.26 BG unabhängig von privatrechtlichen Abstandsvorschriften bestehen. Ausserhalb der bezeichneten (Hof-) Flächen dürfen keine festen Parkplätze angelegt werden.

Gärten sind als Obstgärten mit Mittel- und Hochstammobstbäumen oder als Weinberge zu gestalten.

5 Neu begründete Rechte und Pflichten

Die durch die Quartierplanung neu begründeten Rechte und Pflichten sind aus den Plänen bzw. den Quartierplanbestimmungen ersichtlich, sie haben ausschliesslich öffentlich-rechtlichen Charakter und werden deshalb nicht privatrechtlich als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

6 Kostenverteiler

Die Kosten für diese Quartierplanverfahren und eventuelle weitere damit verbundene Arbeiten werden nach folgendem Schlüssel auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt:

1/3 auf Basis der einbezogenen Parzellenfläche
2/3 auf Basis der zugesprochenen Nutzfläche (Tabelle)

Spätere Änderungsanträge auf Wunsch eines einzelnen Grundeigentümers gehen alleine zu dessen Lasten.

[redacted], als mit entsprechenden Vollmachten ausgestatteter Vertreter der beteiligten Grundeigentümer, ist bis zum Abschluss dieses Quartierplanverfahrens für die Regelung der damit zusammenhängenden Kosten zuständig. Über die Modalitäten der Abgeltung und Absicherung der Kosten untereinander einigen sich die Grundeigentümer privatrechtlich ohne Zutun der Gemeinde. Ausstände sind vor Einreichen der Baueingabe, längstens jedoch innerhalb von 10 Jahren seit Inkrafttreten diese Quartierplanes zu begleichen.

Maienfeld 01.02.2005

JOHANNES FLORIN . DIPL ARCHITEKT ETH / REG A . WINKELGASSE 19 . 7304 MAIENFELD . T 081-330'13'80 . F 081-330'13'85

Flächen- und AZ-Kontrolle

Quartierplan Spitalgasse/Heidelberggässli

No	Besitzer	Parz. m2 vermessen	Parz. m2 effektiv	QP m2 umfasst	davon KA m2	davon KAB m2	maximale AZ 0.5 = m2	best. m2	vorh. AZ %	maximal freie m2	geplante m2	unterird. m2	Total m2	total AZ %
[redacted]		2'539	2'539.01	2'304.04	255.53	2'048.51	1'152.02	450.00	19.53	702.02	540.00		990.00	42.97
		621	620.81	86.70	0.00	86.70 1)								
		1'540	1'539.81	1'145.54	0.00	1'145.54 1)	616.12	0.00	0.00	616.12	40.00	*350.00*	*390.00*	*34.05* 2)
		3'797	3'796.50	1'408.05	0.00	1'408.05	704.03	450.00	31.96	254.03	254.00		704.00	50.00
		1'072	1'072.20	231.46	0.00	231.46	115.73	0.00	0.00	115.73	115.70		115.70	49.99
		53'627	53'627.11	3'213.35	612.02	2'601.33	1'606.68	250.00	7.78	1'356.68	1'356.00		1'606.00	49.98
		63'196	63'195.44	8'389.14 0.03			4'194.57	1'150.00	13.71	3'044.57	2'305.70		3'805.70	45.36

1) AZ-Berechnung erfolgt für Parzellen 555 und 2421 gemeinsam

2) Inclusive unterirdischer Teilfläche

1. Dezember 2004 ff

Kostenverteiler
Quartierplan Spitalgasse/Heidelberggässli

No	Besitzer	QP m2 Grundfläche	%	best. m2 Nutzfläche	geplante m2 Nutzfläche	unterird. m2 Nutzfläche	Total m2 Nutzfläche	%	gewichtet % 1/3 + 2/3	Kostenanteil sFr.
	[redacted]	2'304.04	27.46	450.00	540.00		990.00	26.01	26.50	**0.265**
		86.70								
		1'145.54	14.69	0.00	40.00	350.00	390.00	10.25	11.73	**0.117**
		1'408.05	16.78	450.00	254.00		704.00	18.50	17.93	**0.179**
		231.46	2.76	0.00	115.70		115.70	3.04	2.95	**0.029**
		3'213.35	38.30	250.00	1'356.00		1'606.00	42.20	40.90	**0.409**
		8'389.14	100.00	1'150.00	2'305.70	350.00	3'805.70	100.00	100.00	**1.000**
		0.03								

Gesamtkosten **1.00**
gemäss Abrechnung

Quartierplan Spitalgasse / Heidelberggässlein

Erklärung

Die beteiligten Grundeigentümer bzw. ihre bevollmächtigten Vertreter erklären hiermit, dass der vorliegende Quartierplan ihren Planungsvorgaben und Wünschen entspricht und sie vom Stadtrat dessen Erlass beantragen.

Johannes Florin
Dipl. Arch. ETH
7304 Maienfeld