

QUARTIERPLAN PRA DALS FOPS

BERICHT ZUR PLANUNG

1. ORTSPLANUNGSREVISION LÜ

Die Gemeinde Lü hat eine Totalrevision der Ortsplanung durchgeführt, welche am 15. Januar 1996 von der kantonalen Regierung genehmigt wurde. Primäres Ziel der Ortsplanung Lü ist die Erhaltung einer lebensfähigen Gemeinde. Dazu ist es bei der heutigen Einwohnerzahl von ca. 60 Personen unbedingt notwendig tragbare Bau- und Wohnmöglichkeiten zu schaffen.

Der Problemkatalog umfasst:

- Bevölkerungsstand an unterer Grenze stagnierend.
- Fehlende verfügbare Baumöglichkeiten für Wohn- und Gastgewerbebauten.
- Fehlende Parkplätze.

In einem zweiten Anlauf mit einer Teilrevision wurde erreicht, dass die kantonale Regierung am 12. 5. 1998 eine Einzonung im Gebiet Prà dals Fops genehmigt hat, welche für die obgenannten Probleme Lösungen ermöglicht.

Bewilligt wurde eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen von 0.1 ha, eine Hotelzone von ca. 0.18 ha und ein Teil der Wohnzone im Ausmass von ca. 0.36 ha. Ein Teil der Wohnzone ca. 0.14 ha wurde der 2. Nutzungsetappe zugewiesen. Die gesamte Parzelle Nr. 32 ist Eigentum der Baulandgenossenschaft Lü/Lüsai.

2. BAULANDGENOSSENSCHAFT

Die Baulandgenossenschaft Lü – Lüsai wurde 1977 gegründet mit folgendem Zweck:

- a) Die Vereinigung aller im Güterzusammenlegungsverfahren in dem vom Gemeindevorstand festgelegten Bezugsgebiet ermittelten Baulandanspruchsberechtigten.
- b) Die Zuteilung von Boden gemäss den ausgewiesenen Anspruchswerten innerhalb der durch die Ortsplanung zu schaffenden Bauzonen (Reservebaugebiet).

- c) Die Erschliessung dieses neu eingezonten Baulandes, sofern sie der Genossenschaft durch die Gemeinde übertragen wird.
- d) Die Nutzung des nicht zur Verteilung gelangenden Bodens im Interesse der baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Lü.

Im Rahmen der Güterzusammenlegung wurden der Genossenschaft 3 Parzellen in Lü und eine in Lüsai im Reservebaugebiet zugeteilt.

3. LAGE UND ABGRENZUNG DES QUARTIERPLANGEBIETES

Das Quartierplangebiet Prà dals Fops liegt östlich der Dorfsiedlung Lü, oberhalb der Kantonsstrasse. Es umfasst die ganze Parzelle Nr. 32 (0.87 ha), welche im Rahmen der Güterzusammenlegung Val Müstair der Baulandgenossenschaft Lü-Lüsai als Reservebauland zugeteilt wurde. Der südwestliche Teil des Gebietes ist schwach geneigt, der nördliche Teil geht am oberen Ende in einen steilen Hang über, der südliche Teil (Hotelzone) liegt in einer Geländemulde.

4. ZIEL UND UMFANG DER QUARTIERPLANUNG

Die übergeordneten Ziele sind aus der Ortsplanung und in den Statuten der Baulandgenossenschaft vorgegeben.

In der Gemeinde Lü sollen günstige Baumöglichkeiten geschaffen werden. Insbesondere sollen auch Interessenten, welche in Lü ständigen Wohnsitz beibehalten oder nehmen wollen, aber selber keinen Boden besitzen, zu tragbaren Bedingungen ein Haus oder eine Wohnung bauen oder erwerben können. Für die gewünschte Entwicklung im Tourismus sollen Möglichkeiten für Gastgewerbebauten bereitgestellt werden.

Für die Gemeinde sollen ein öffentlicher Parkplatz und eine Baumöglichkeit für einen Werkhof oder Magazin geschaffen werden.

Allgemein soll die schmale Existenzbasis der Gemeinde und der - überwiegend einheimischen – Grundeigentümer verbreitert werden.

Unmittelbares Ziel der Quartierplanung ist die Schaffung aller notwendigen Grundlagen für:

- eine den bestehenden Siedlungsformen und der Landschaft angepasste und gut gestaltete Überbauung,
- eine zweckmässige, auf den Endausbau ausgelegte und wirtschaftliche Erschliessung des Quartiers,

Die Quartierplanung umfasst die folgenden Bestandteile:

1. Quartiererschliessungsplan
2. Niveaulinien (Längenprofile der Erschliessungsstrassen)
3. Querprofile Erschliessungsstrasse
4. Längenprofil Kanalisation
5. Querprofile Parkplatz
6. Quartiergestaltungs- und Parzellierungsplan
7. Normalprofile Erschliessungsstrasse
8. Quartierplanbestimmungen
9. Bericht

5. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Planerische Grundlagen:

Ortsplanung LÜ: Zonenplan und genereller Gestaltungsplan LÜ 1 : 1000
 Teilrevision genehmigt am 12.5.1998
 Genereller Erschliessungsplan 1 : 1000
 genehmigt am 15. 1. 1995

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetz der Gemeinde LÜ, genehmigt am 15. 1. 1995
 und Teilrevision, genehmigt am 12. 5. 1998
- Statuten der Baulandgenossenschaft LÜ/Lüsai vom 28. 5. 1977
- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden

6. QUARTIER- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

6.1 Erschliessungsstrassen

Mit einer Strasse von 120 m Länge und einer abzweigenden Zufahrt von 20 m Länge wird das Quartier strassenmässig erschlossen. Die Fahrbahnbreite beträgt 3.00 m zuzüglich einer Belagsschale von 0.50 m Breite und der notwendigen Fahrbahnverbreiterungen in Kurven und Einmündungen. Am Strassenende wird ein Kehrplatz erstellt. Weil bis auf eine Tiefe von ca. 2.0 m Torfschichten vorhanden sind, ist das Bodenmaterial bis auf diese Tiefe abzutragen, abzutransportieren und durch herantransportiertes, kiesiges Aushub- oder Rüfenmaterial zu ersetzen bis ca. 80 cm unterhalb der Fahrbahnoberfläche. Der Oberbau besteht aus einer Fundamentalschicht aus Kiessand II von mindestens 70 cm Stärke, einer Planie und einer bituminösen Heissmischtragschicht von 7 cm Stärke.

6.2 Kanalisation (Schmutzwasser)

Die Parzellen 32.1 bis .6 und 32.10 bis .12 können mit einem Schmutzwasserkanal auf 48 m Länge in der Erschliessungsstrasse, auf 28 m entlang und darnach quer durch die Kantonsstrasse an den Verbindungskanal nach Lüsai und zur regionalen ARA angeschlossen werden. Aus topografischen Gründen können die Hotelzone und die Parzellen 32.7 und .8 – ohne Pumpbetrieb – nur über einen separaten Kanalisationsstrang von ca. 180 m Länge bei Lattas sur la Via an den Verbindungskanal angeschlossen werden.

In die Kanalisation darf nur verschmutztes Abwasser eingeleitet werden.

6.3 Sicker- und Meteorwasserleitungen

Das anfallende Sickerwasser entlang der Strasse und aus den Gebäudeentwässerungen, das Dachwasser und das Platz- und Strassenwasser sind in die separaten Leitungen zu führen. Im westlichen Teil kann das Meteorwasser in die bestehende Sicker/Transportleitung entlang der Kantonsstrasse eingeleitet werden. Im östlichen Teil in die bestehende Drainageleitung. Diese Drainageleitung ist auf ca. 50 m Länge neu entlang der Strasse zu erstellen, weil sie das Bauland durchquert. Die Strecke von KS B bis KS C kann bestehen bleiben, weil sie nicht in den überbaubaren Bereich ragt.

6.4 Wasserversorgung

Mit Hydrantenleitungen in Gussrohren $\varnothing$ 100 mm von 140 m Länge und 2 zusätzlichen Hydranten wird die Wasserversorgung und die Löschbereitschaft sichergestellt. Die Hausanschlussleitungen für jede Bauparzelle sind im Bereich des Strassentrassees mit dem Strassenbau auszuführen. Mit 2 Anschlüssen an die bestehende Gussleitung $\varnothing$ 125 mm am westlichen Rand des Gebietes wird die Verbindung mit dem Dorfnetz hergestellt mit Abschieberungsmöglichkeiten und soweit sinnvoll der Bildung eines Ringsystems.

6.5 Strom- und Telefonkabel

Mit dem Bau von Strasse und übrigen Werkleitungen wird auch der Einbau von Schutzrohren und Kabeln kombiniert.

Die Stromzuleitung erfolgt ab dem bestehenden Trafo beim Parkplatz beim Dorfeingang. Die Schutzrohre werden auf dem Zwischenplanum vor dem Einbringen des Fundationsmaterials verlegt.

Für die Strassenbeleuchtung werden 3 Kandelaber aufgestellt.

7. LÄNGENPROFIL (NIVEAULINIEN) DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

Aus dem Längenprofil der Erschliessungsstrasse sind die Niveaulinien, d. h., die Höhenkoten der fertigen Strasse zu entnehmen.

8. QUARTIERGESTALTUNGS- UND PARZELLIERUNGSPLAN

Die steilen Hänge und Rippen sind bereits im Zonenplan als Grünzonen ausgeschieden worden.

Angestrebt wird eine Siedlungsform und – Gestaltung, welche sich nach der bestehenden Dorfsiedlung Lü richtet mit Vermeidung von wesentlichen Terrainveränderungen und guter Ausnutzung des verfügbaren Baulandes. Deshalb wurde die Situierung der Häuser mit Abgrenzung der überbaubaren Flächen im Plan eingetragen.

Die eingezeichneten Gebäudegrundrisse sollen als Richtlinie für die Überbauung dienen. Innerhalb der überbaubaren Fläche kann das Gebäude verschoben oder erweitert werden.

Die für die Gestaltung und Umgebung der Bauten notwendigen Vorschriften und Richtlinien sind in den **Quartierplanbestimmungen** (Art. 1 – 6) enthalten.

Insbesondere sind die Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde Lü sinngemäss anzuwenden.

9. QUARTIERPLANBESTIMMUNGEN

Ausser den oben erwähnten Gestaltungsregelungen sind darin auch die Grundsätze der Kostenverteilung festgelegt.

7000 Chur, 20 Februar 2001

A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA
Ingenieur- und Vermessungsbüro AG