

ORTSPLANUNG VALCHAVA

QUARTIERPLANUNG LINGIA

PLANUNGSBERICHT

1. VERANLASSUNG EINER ANTIZIPANDO-TEILREVISION DER ORTSPLANUNG

Die Gemeinde hat uns den Auftrag erteilt, die Quartierplanung für das Gebiet Lingia zu bearbeiten, welches gemäss gültigem Zonenplan mit einer Quartierplanpflicht belegt ist.

Bei Sichtung der Grundlagen hat sich herausgestellt, dass gemäss Art. 45, Absatz 3 Baugesetz in der ganzen Wohnzone 2 und damit auch in Lingia nur die geschlossene Bauweise zugelassen war, dies begründet auf den Lärmschutz gegenüber der Umfahrungsstrasse.

Abklärungen bei den zuständigen Bearbeitern im Amt für Umwelt und im Amt für Raumplanung haben ergeben, dass dieser Gesetzesartikel weit über die Forderungen der Lärmschutzverordnung hinausgeht.

Im Lärmnachweis des Ingenieurbüros Monsch vom August 2000 wird gefordert, dass bis zu einem Abstand von 27 m ab Mitte Strasse bei lärmempfindlichen Räumen auf Fenster, welche sich öffnen lassen, verzichtet werden muss. In einem Abstand von 27 bis 46 m sind lediglich auf der Nordseite keine Fenster, welche sich öffnen lassen bei lärmempfindlichen Räumen zugelassen. Ab 46 m Abstand sind alle Planungswerte eingehalten. Deshalb war Art. 45 zu ändern.

Die Ausnützungsziffer in Art. 49 war für die Wohnzone 2 auf 0.3 beschränkt. Dies widerspricht einer haushälterischen Nutzung des Bodens.

Auf Parzelle 164 in der Wohnzone 2 wurde eine zu erhaltende Hecke im generellen Gestaltungsplan eingezeichnet, welche bei näherer Betrachtung eigentlich eine Abfallgrube ist, welche bestockt ist.

2. PLANUNGSZIEL

Ziel der Gemeinde ist die Schaffung von gut überbaubaren Parzellen für Wohnhäuser mit Umschwung. Damit will sie der Abwanderung von Einwohnern, welche über kein eigenes Bauland verfügen entgegenwirken und möglichst Interessenten mit ständiger Wohnsitznahme Baugeslegenheiten bieten.

Eine Nachfrage nach geschlossener Bauweise ist nicht vorhanden, im alten Siedlungsteil werden eng zusammengebaute Häuser zum Verkauf angeboten.

Die Gemeinde war bereits Eigentümerin der Parzelle 171 und stand in Kaufverhandlungen für die Parzellen 164 und 170. Damit soll ein möglichst grosser Teil des Quartiers Lingia von der Gemeinde zu günstigen Bedingungen an Interessenten mit ständiger Wohnsitznahme abgegeben und der privaten Spekulation entzogen werden können. Dies ist die beste Voraussetzung um die Einwohnerzahl zu stabilisieren und nach Möglichkeit zu erhöhen.

3. AUSGEFÜHRTE TEILREVISION

- Änderungen Baugesetz

Art. 45, Absatz 3 wurde so geändert, dass er den effektiven Auflagen der Lärmschutzverordnung entspricht und eine normale Überbauung ermöglicht. In Art. 49 wurde die Ausnützungsziffer von 0.3 auf 0.4 erhöht.

- Heckenverschiebung

Die als zu erhaltend bezeichnete Hecke auf Parz. 164 liegt mitten in der Bauzone, die Bestockung weist eine geringe Diversität auf, (viele Espen, 1 Vogelbeerbaum, 1 Lärche) und ist auf einer Abfallgrube gewachsen. Im Vorprüfungsbericht wurde sie einerseits als wertvolles Naturobjekt, andererseits als zu entsorgende Abfallgrube bezeichnet. Sie wurde an den nordöstlichen Teil von Lingia verschoben. Diese Verschiebung an sich wurde genehmigt, nicht aber der neue Standort.

Deshalb wird nach Begehungen mit Wildhüter und Kreisförster im Rahmen der Quartierplan eine neue Situierung entlang des östlichen Randes von Lingia festgelegt, mit einem Abstand des unteren Randes von 20 m ab Axe

Umfahrungsstrasse. An diesem Standort kommt sie in den Bereich eines teilweise bestockten Bordes mit Trockenmauer zu liegen. Landwirtschaftlich wertvoller Boden wird kaum tangiert.

4. LAGE UND ABGRENZUNG DES QUARTIERPLANGEBIETES

Das Quartierplangebiet Lingia liegt östlich der Dorfsiedlung Valchava, nördlich oberhalb der Kantonsstrasse. Es umfasst die Parzellen Nr. 164, 165, 166, 167, 169, 170 und 171 mit einer Gesamtfläche von 7104 m². Das Gebiet ist schwach geneigt, durchschnittlich ca. 12%.

5. ZIEL UND UMFANG DER QUARTIERPLANUNG

Die übergeordneten Ziele der Ortsplanung sind weiter oben aufgeführt.

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

- die Verfügbarkeit von gut überbaubaren Parzellen mit Umschwung für Interessenten mit ständiger Wohnsitznahme,
- eine zweckmässige, auf den Endausbau ausgelegte und wirtschaftliche Erschliessung des Quartiers,
- die Berücksichtigung des Lärmschutzes in zumutbarem Rahmen.
- der Landschaft angepasste Überbauung mit guter Ausnützung des Baulandes.

Die Quartierplanung umfasst die folgenden Bestandteile:

Plan Nr.

- | | |
|----------------|---|
| 070.01.501-01C | Erschliessungsplan |
| -02C | Plan Alter Bestand |
| -05A | Normalprofil Erschliessungsstrasse |
| -07A | Niveaulinien (Längenprofil der Erschliessungsstrasse und der Ver- und Entsorgungsleitungen. |
| -08B | Neuzuteilungsplan |
| -09B | Gestaltungsplan |
| - | Quartierplanbestimmungen |
| - | Planungsbericht |
| - | Flächenberechnungen Alter Bestand und Neuzuteilung |
| - | Güterzettel mit Mehr-/Minderzuteilung für jeden Eigentümer |
| - | Verteiler der Planungs- und Vermessungskosten |
| - | Kostenschätzung der Erschliessung |

6. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Planerische Grundlagen:

Ortsplanung Valchava: Zonenplan und genereller Gestaltungsplan 1 : 1000
Teilgebiet Lingia
Teilrevision genehmigt am 20.5.2003

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetz der Gemeinde Valchava, genehmigt am 6.2.1001 und Teilrevision, genehmigt am 20.5.2003
- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden

7. ERSCHLIESSUNGSPLAN

7.1 Erschliessungsstrassen

Mit einer Strasse von 110 m Länge und einer abzweigenden Zufahrt von 13 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 den Kurven und Einmündungen. Die Erschliessungsstrasse stellt die Verbindung her zwischen der Kantonsstrasse im Norden und der Gemeindestrasse im Norden.

Der Oberbau besteht aus einer Foundationsschicht aus Kiessand II von 60-70 cm Stärke, einer Planie und einer bituminösen Heissmischtragschicht von 7 cm Stärke.

7.2 Kanalisation (Schmutzwasser)

Von den für die Entsorgung notwendigen Kanalisationssträngen von 160 m Länge, können ca. die Hälfte in das Strassentrassée eingebaut werden.

Die 2 AnschValchavasse für Kanalisation und Meteorwasser am nördlichen Rand sind bereits

früher erstellt worden. In die Kanalisation darf nur verschmutztes Abwasser eingeleitet werden.

7.3 Sicker- und Meteorwasserleitungen

Ausserhalb der Strasse werden die Ableitungen für das Sicker- und Dachwasser der Bauparzellen im gleichen Graben wie die Kanalisation verlegt. Im Strassenbereich werden sie am oberen Strassenrand verlegt und dienen sowohl als Sicker- als auch als Transportleitung. Der bestehende, tiefe Einlaufschacht der südlichen Strasse wird an die neue Sickerleitung angeschlossen, die bestehende, das Bauland querende Ableitung wird aufgehoben.

7.4 Wasserversorgung

Die geplante Verteilleitung in PEHD-Rohren $\varnothing$ 125/102.2, PN 16 dient nicht nur der Erschliessung des Quartiers, sondern schliesst auch ein Ringsystem im Dorfverteilnetz, verringert damit die Druckverluste und verbessert die Wasserzirkulation. Im Quartierplangebiet wird die Leitung im Strassentrassée verlegt. Entlang der bestehenden Strasse wird 60 m ausserhalb des Quartiers die Verbindung mit dem bestehenden, südlichen Leitungsstrang hergestellt.

Für die Brandbekämpfung werden 3 neue Hydranten aufgestellt.

7.5 Strom- und Telefonleitungen

Mit dem Bau von Strasse und übrigen Werkleitungen wird die Verlegung von Kabelschutzrohren, Verteilschächten und – Kabinen für die Strom- und Telefonversorgung kombiniert. Vorgesehen ist auch eine Strassenbeleuchtung mit 2 bis 3 Kandelabern.

8. NIVEAULINIEN / LÄNGENPROFIL

Aus dem Längenprofil der Erschliessungsstrasse sind die Niveaulinien, d.h. die Höhenkoten der fertigen Strasse, sowie die Tiefenlage der Wasser- und Kanalisationsleitungen zu entnehmen.

9. GESTALTUNGSPLAN

Der Gestaltungsplan ist auf das Wesentlichste beschränkt. Darin sind die alte und neue Lage der Hecke sowie eine von Wohnbauten freizuhaltende Fläche im Norden – im Bereich der höchsten Lärmbelastung – eingezeichnet.

10. LANDUMLEGUNG

Weil die Erschliessungsstrasse die Parzellen des alten Bestandes durchschneidet, war eine Landumlegung durchzuführen.

Für die Bereitstellung des Landbedarfs für die Strasse wurde gemäss Baugesetz ein prozentualer Abzug an der Fläche des alten Bestandes von 7.61 % gemacht.

Ausgenommen vom Abzug wurde lediglich die Teilfläche von Parzelle Nr. 169 mit Baubeschränkung gemäss Gestaltungsplan.

Die Fläche des alten Bestandes reduziert um den prozentualen Abzug ergibt den Anspruch an Neuzuteilungsfläche.

Im Neuzuteilungsplan sind die neuen Parzellengrenzen eingetragen. Weil die Gemeinde Valchava die Parzellen Nr. 164 und 170 erwerben konnte, reduziert sich die Anzahl Eigentümer, der Gemeinde konnten 2 grosse neue Parzellen (Nr. 170 und 171) zugeteilt werden. Für diese wurde ein Parzellierungsvorschlag mit 5 Einzelparzellen gemacht.

Für jeden Grundeigentümer wurde ein Güterzettel erstellt mit Aufstellung der Flächen des alten Bestandes, des Anspruches und der effektiven Neuzuteilung. Geringe Mehr- oder Minderzuteilungen sind nicht zu vermeiden und werden mit Geld ausgeglichen. Dieser Geldausgleich wird ebenfalls im Güterzettel aufgeführt. Die Zahlen sind vorläufig noch approximativ, die definitive Berechnung wird nach dem Bau der Strasse und erfolgter neuen Vermarkung und Vermessung ausgeführt.

11. QUARTIERPLANBESTIMMUNGEN

In 10 Artikeln sind spezielle Regelungen für das Quartier, sowie die Grundsätze für den prozentualen Abzug und den Verteiler der Planungs- und Vermessungskosten festgelegt.

12. VERTEILER DER PLANUNGS-, VERMARKUNGS- UND VERMESSUNGSKOSTEN

Gemäss Art. 8 der Quartierplanbestimmungen werden diese Kosten nach Massgabe der neugeteilten Baulandfläche auf alle Eigentümer verteilt. Die definitive Abrechnung wird ebenfalls nach abgeschlossener Grundbuchvermessung ausgeführt.

13. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Gemäss Kostenschätzung ist mit einem Aufwand von Fr. 298'000.00 für die gesamte Erschliessung, inkl. Ringleitung der Wasserversorgung zu rechnen.

Grosszügigerweise hat sich die Gemeinde bereit erklärt, sämtliche Erschliessungskosten zu übernehmen. Deshalb ist kein Kostenverteiler nötig.

7000 Chur, 13. Januar 2004

MARUGG + BRUNI AG
Dipl. Ingenieure ETH/SIA

