



Kanton Graubünden
Gemeinde Domat/Ems

Quartierplan Altes Sägereiareal

Quartierplanvorschriften

Erlassen vom Gemeinderat am 3. Mai 1999

INHALT

1. Allgemeines

- 1.1 Zweck, Ziel
- 1.2 Quartierplangebiet
- 1.3 Alter Besitzstand / Neuer Besitzstand
- 1.4 Planungsmittel
- 1.5 Die geltenden Bauvorschriften
- 1.6 Ausnahmegewilligung
- 1.7 Bewilligungsverfahren

2 Überbauungskonzept

- 2.1 Ausgangslage
- 2.2 Überbauungskonzept
- 2.3 Ausnützung
- 2.4 Qualität der Überbauung

3 Erschliessung

- 3.1 Allgemeine Erschliessung / Parkierung
- 3.2 Spez. Erschliessung
- 3.3 Werkleitungen
- 3.4 Kosten

4 Gestaltungsvorschriften

- 4.1 Allgemeines
- 4.2 Baukörper
- 4.3 Stellung der Bauten
- 4.4 Höhe der Baukörper
- 4.5 Dachgestaltung
- 4.6 Vorsprünge
- 4.7 Etappierung
- 4.8 Terrainveränderungen
- 4.9 Einfriedungen
- 4.10 Bepflanzungen
- 4.11 Containerabstellplätze

5 Bauablauf

6 Umlegungstabelle

7 Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten, An- und Vorbemerkungen sowie Grundpfandrechte

8 Schlussbestimmungen

- 8.1 Inkrafttreten
- 8.2 Grundbuchlicher Vollzug

1. Allgemeines

1.1 Zweck, Ziel

Der öffentliche Quartierplan „altes Sägereiareal“ dient der Gemeinde Domat/Ems als Instrument, um auf dem Planungsgebiet „altes Sägereiareal“, eine Neu-parzellierung zu erreichen, welche auf Domat/Ems, und im Besonderen auf die spezifischen Ansprüche dieses Ortes entlang der Via da Munt, zugeschnitten ist. Die Quartiergestaltung soll so einfach und direkt sein, dass sie städtebaulichen, räumlichen, funktionalen, technischen, traditionellen, modernen usw. Ansprüchen in selbstverständlicher Art und Weise gerecht wird. Im weiteren soll die Quartiergestaltung den ausführenden Architekten die Möglichkeit bieten, architektonisch hochstehende Gebäude zu realisieren.

1.2 Quartierplangebiet

Der Quartierplan „altes Sägereiareal“ umfasst folgende Parzellen:

Nr.1166 (W3)
Nr.1957 (ÜG), Teilparzelle
Nr.1175 (W3)
Nr.1173 (ZÖBA), Teilparzelle

1.3 Alter Besitzstand / Neuer Besitzstand

Alter Besitzstand innerhalb des Quartierplanareals:

Nr. 1166 (W3), Politische Gemeinde Domat/Ems
Nr. 1957 (ÜG), Politische Gemeinde Domat/Ems (Teilparzelle)
Nr. 1175 (W3), [REDACTED]
Nr. 1173 (ZÖBA), Stiftung Alters- und Pflegeheim (Teilparzelle)

Mit der rechtskräftigen Genehmigung des Quartierplans „altes Sägereiareal“ wird folgender neuer Besitzstand festgelegt:

Nr. 1166 (W3), Politische Gemeinde Domat/Ems (GVA)
Nr. 1175 (W3), Stiftung Alters- und Pflegeheim (Besucherparkplätze)
Nr. 4459 (ZÖBA), Politische Gemeinde Domat/Ems (Alterswohnungen)
Nr. 4458 (W3) Politische Gemeinde Domat/Ems (Restparzelle)

1.4 Planungsmittel

Der Quartierplan „altes Sägereiareal „ beinhaltet folgende Planungsmittel:

Alter Besitzstand 1:500
Neuer Besitzstand 1:500

Quartiergestaltungsplan 1:500
Quartiererschliessungsplan 1:500

Als Information:
Situationsmodell 1:500

1.5 Die geltenden Bauvorschriften

Sind in den Quartierplanvorschriften keine anderslautende Vorschriften enthalten, gelten die Bestimmungen des Gemeindebaugesetzes. Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten in jedem Fall die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige Mehrlängenzuschläge.

1.6 Ausnahmegewilligungen

Der Gemeindevorstand ist in bestimmten Fällen befugt, Ausnahmegewilligungen zu gewähren. Dies ist aber nur dann der Fall, wenn die Einhaltung der Gestaltungsvorschriften zu unverhältnismässigen oder unzumutbaren Einschränkungen führt und dadurch keine wesentliche konzeptionelle Ziele der Quartierplanung in Frage gestellt werden.

1.7 Bewilligungsverfahren

Vor erstellen von Bauten und Anlagen ist jeweils das ordentliche Bewilligungsverfahren durchzuführen. Auf eine Profilierung kann verzichtet werden, wenn beim Genehmigungsverfahren des Quartierplanes, die Bebauungsfenster bereits profiliert wurden.

2. Überbauungskonzept

2.1 Ausgangslage

Es ist vorgesehen, auf dem nördlichen Teil des Quartierplanungsareals zwei Gebäude mit Wohnungen zu errichten. Auf dem südlichen Teil ist ein Gebäude mit Alterswohnungen vorgesehen. Die Besucherparkplätze des Alters- und Pflegeheims erhalten einen neuen Standort.

2.2 Überbauungskonzept

Die Gebäudestruktur der bestehenden Gebäude entlang der Via da Munt wird übernommen. Durch die Querstellung der drei Bebauungsfenster entsteht die, für das Quartier typische Gebäudeerschliessung senkrecht zur Strasse. Entlang der Via da Munt gibt es nur Stirnfassaden, so dass jedes Bebauungsfenster direkten Strassenanschluss hat.

Das südliche Bebauungsfenster (Alterswohnungen) und das Alters- und Pflegeheim umrahmen den grosszügigen Park. Es entsteht eine Gartenanlage für die Alterswohnungen und das Alters- und Pflegeheim.

Die Wohnungen sind Nord-Süd orientiert. Alle Bewohner finden die gleiche Wohnsituation vor, mit der Ausnahme, dass die einen näher beim Hügel, die anderen näher bei der Via da Munt wohnen. Die ganze Gebäudestruktur ist offen. Obwohl sich die Alterswohnungen zum Alters- und Pflegeheim hin orientieren, werden das Gebäude und deren Bewohner in die Dorfstruktur integriert.

Die Querstellung der Bebauungsfenster bezweckt im weiteren eine Transparenz zwischen Hügel und Strasse. Der Hügel bleibt für die Passanten präsent und somit für jedermann zugänglich.

2.3 Ausnützung

Die Parzelle 1166 (GVA) und die Parzelle 1175 (Stiftung) befinden sich in der Wohnzone 3. Mit dem QP-Bonus von 10% ist eine Ausnützung von 0.715 möglich.

2.4 Qualität der Überbauung

Das Resultat der Quartierplanung wird nur dann befriedigend ausfallen, wenn sich die Eingriffe auf den einzelnen Parzellen am Grundkonzept orientieren.

3. Erschliessung

3.1 Allgemeine Erschliessung / Parkierung

Im Quartiererschliessungsplan sind Lage und Dimension der Quartierstrasse, der Tiefgaragenzufahrt, der Werkleitungen sowie der Besucherparkplätze festgelegt. Grundsätzlich soll die Weg- und Parkierungsfläche zugunsten der Grünfläche minimal gehalten werden.

Die Anzahl der vom Baugesetz vorgeschriebene Parkplätze ist auf jeder Parzelle einzeln nachzuweisen.

Oberirdische Parkplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Parkfelder erlaubt. Es ist möglich auf Parkfelder zu verzichten.

3.2 Spez. Erschliessung

- 3.2. Spezielle Erschliessung, geregelt als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und entsprechend im Grundbuch nicht einzutragen.
- 3.2.1. Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parzelle 1173 zu Lasten Parzelle 1175
Die Parzelle 1173 oder Teilstücke davon erhält für die jeweiligen heutigen oder zukünftigen Bedürfnisse des berechtigten Grundstückes das Fuss- und Fahrwegrecht über die Parzelle 1175. Die Unterhalts- und Erneuerungskosten werden im Verhältnis der Interessen (Art. 741 ZGB) getragen.
- 3.2.2. Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parzelle 4459 und zu Lasten Parzelle 1175
Die Parzelle 4459 erhält für die Bedürfnisse der Begehung und Befahrung des Parkplatzes das Fuss- und Fahrwegrecht über die Parzelle 1175.
Die Unterhalts- und Erneuerungskosten werden im Verhältnis der Interessen (Art. 741 ZGB) getragen.
- 3.2.3. Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parzelle 1175 und zu Lasten Parzelle 4459
Die Parzelle 1175 erhält für die Bedürfnisse des berechtigten Grundstückes Fuss- und Fahrwegrecht über die Parzelle 4459.
Die Unterhalts- und Erneuerungskosten werden im Verhältnis der Interessen (Art. 741 ZGB) getragen.

3.3 Werkleitungen

Die Werkleitungen werden gemäss dem Quartiererschliessungsplan neu geführt.

3.4 Kosten

Die Kosten der Groberschliessung und der Umlegungsarbeiten gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Die Feinverteilung ist Sache der jeweiligen Bauherrschaften.

4 Gestaltungsvorschriften

4.1 Allgemeines

Es ist das Ziel der Quartierplanung, eine gute, architektonisch einfache Gestaltung zu erreichen, welche in ihrem Ausdruck eine Bereicherung für das Quartier darstellt.

4.2 Baukörper

Als Hauptbaukörper werden jene Baukörper bezeichnet, welche in Grundfläche und Höhe allen anderen übergeordnet sind. Sie beinhalten Wohnungen.

Nebenbaukörper sind untergeordnet. Sie beinhalten keine Wohnungen.

4.3 Stellung der Bauten

Im Quartiergestaltungsplan wird mittels Bebauungsfenster festgelegt in welchem Bereich die Hauptbaukörper bzw die Nebenukörper platziert werden dürfen. Wo eine Baugestaltungslinie vorhanden ist, muss die Westfassade auf dieser zu liegen kommen.

Baulinien dürfen nicht überschritten werden.

Innerhalb der Freihaltefläche dürfen keine Hochbauten erstellt werden.

4.4 Höhe der Baukörper

Die Gebäudehöhen müssen dem Baugesetz entsprechen.

Parzelle 1166: Hauptbauten 3 Geschossig (W 3)

Parzelle 4459: Hauptbauten 4 Geschossig (ZÖBA)

Nebenubauten : 3.50 m

4.5 Dachgestaltung

Bei den Hauptbauten sind ausschliesslich Flach-, Giebel- Walm- und Pultdächer zulässig.

Die Trauflinie hat horizontal zu verlaufen

Bei den Nebenubauten sind ausschliesslich Flach- und leicht geneigte Pultdächer zulässig

4.6 Vorsprünge

Vorsprünge wie Erker, offene Balkone und Vortreppen dürfen den Luftraum der Freifläche nicht beanspruchen.

4.7 Etappierung

Eine Etappierung bei der Ausführung der Hauptbauten ist möglich. Die Baute muss im Westen, an der Via da Munt begonnen werden, weil eine Erweiterungen ausschliesslich von West nach Ost erfolgen darf.

4.8 Terrainveränderungen

Um innerhalb des Quartiers ein einheitliches Aussenniveau beizubehalten, darf das Terrain auf dem Planungsgebiet grundsätzlich nicht verändert werden.

4.9 Einfriedungen

Zu der Via da Munt hin dürfen Einfriedungen nicht höher als 0.80 m sein. Massive geschlossene Einfriedungen wie Beton, Mauerwerk, Eisenbahnschwellen usw. sind nicht erlaubt.

Auf der südlichen Seite der Parzelle 1166 (GVA), im Bebauungsfenster für Nebenbauten, darf an der Quartiererschliessungsstrasse eine Mauer mit einer Höhe von 1.5 m errichtet werden.

4.10 Bepflanzungen

Für die Bepflanzung des Quartierplanareals dürfen nur einheimische, dem Standort angepasste Bäume und Sträucher verwendet werden.

Auf der südlichen Seite der Parzellen 1166 (GVA) können hochstammige Bäume, im Abstand von 1.5 m, an die Quartiererschliessungsstrasse resp. Parzellengrenze gepflanzt werden.

4.11 Container

Container und weitere Entsorgungseinrichtungen müssen pro Gebäudezeile entlang der Via da Munt platziert werden.

5. Bauablauf

In einem ersten Schritt wird die neue Quartierstrasse und die Besucherparkplätze für die Stiftung erstellt sowie die Werkleitungen umgelegt. Danach ist jedem Bauwilligen freigestellt, wann er seine Parzelle überbauen will.

6. Umlegungstabelle

ALT		NEU	
Nr. 1166 Polit. Gemeinde Domat/Ems	4437 m ²	Nr. 1166 Polit. Gemeinde Domat/Ems (GVA)	4044 m ²
Nr. 1175 [REDACTED]	794 m ²	Nr. 1175 Stiftung Altersheim (Besucherparkplätze)	599 m ²
Nr. 1173 Stiftung Altersheim (Teilparzelle)	2406 m ²	Nr. 4459 Polit. Gemeinde Domat/Ems (Alterswohnungen)	2651 m ²
Nr. 1957 Polit. Gemeinde Domat/Ems (Teilparzelle)	138 m ²	Nr. 4458 Polit. Gemeinde Domat/Ems (Restparzelle)	481 m ²
TOTAL	7775 m²	TOTAL	7775 m²

7. Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte

7.1. auf Parzelle 1166 Dienstbarkeiten

- a) Recht Fahrwegrecht zu Lasten Parzelle 1173, dat. 20.7.1979/B. 213

Diese Dienstbarkeit wird durch den vorliegenden Quartierplan hinfällig und ist deshalb im Grundbuch bedingungs- und vorbehaltlos zu löschen.

- b) R.+L. Gegenseitiges Näherbaurecht mit Parzelle 453, dat. 18.6.1980/B. 231
- c) R.+L. Gegenseitiges Grenzbaurecht für Nebengebäude mit Parzelle 453, dat. 18.6.1980/B. 231
- d) Last Baurecht für Transformatorstation, Ass.Nr. 1166 C zugunsten EWT oder Rechtsnachfolger, dat. 16.11.1981/B. 373

Die Dienstbarkeiten Lit. b, c und d sind unverändert auf Parzelle 1166 bestehen zu lassen. Es ist bezüglich dieser Dienstbarkeiten keine Übertragung vorzunehmen.

7.2. auf Parzelle 1175

Dienstbarkeiten

- a) Last Kanalisations- und Wasserdurchleitungsrecht zugunsten Parzelle 1176, dat. 3.5.1988/B. 138 und 11.2.1961/B. 57
- b) Recht Benützungsrecht des Kanalisations- und Wasserleitungsstranges mit Unterhaltungspflicht zu Lasten Parzelle 1176, dat. 11.2.1961/B. 57
- c) Last Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parzelle 1176 und 4035, dat. 26.5.1975/B. 162; 3.5.1988/B. 138; 18.5.1988/B. 163
- d) Recht Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Parzelle 1173, dat. 12.3.1976/B. 50
- e) Last Durchleitungsrecht für Grundwasser-Rückgabeleitung zugunsten Stiftung Alters- und Pflegeheim Domat/Ems, dat. 19.3.1981/B. 93

Die Dienstbarkeit Lit. d ist zu löschen. Die Dienstbarkeiten Lit. a + c sind auf Parzelle 1175 bestehen zu lassen und auf Parzelle 4459 zu übertragen. Alle anderen Dienstbarkeiten sind auf Parzelle 1175 unverändert bestehen zu lassen. Es sind bezüglich dieser Dienstbarkeiten keine Übertragungen vorzunehmen.

7.3. auf Parzelle 1173

Dienstbarkeiten

- a) Last Recht zur Erstellung eines Zaunes mit besonderer Unterhaltsregelung zugunsten Parzelle 1172, dat. 4.7.1973/B. 205
- b) Last Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parzellen 1175, 1176 und 4035, dat. 12.3.1976/B. 50; 3.5.1988/B. 137; 18.5.1988/B. 163
- c) Last Fahrwegrecht zugunsten Parzelle 1166, dat. 20.7.1979/B. 213

Die Dienstbarkeit lit. a ist unverändert auf Parzelle 1173 zu belassen und auf Parzelle 4459 zu übertragen. Die Dienstbarkeit Lit. b entfällt bezüglich der Last zugunsten Parzelle 1175 bzw. betrifft materiell nur die Parzelle 4459. Sie ist deshalb bezüglich der Last zugunsten Parzelle 1175 zu löschen, bezüglich der Last zugunsten Parzellen 1176 und 4035 auf die Parzellen 4459 zu übertragen und auf Parzelle 1173 zu löschen. Die Dienstbarkeit Lit. c wird durch den Quartierplan hinfällig, weshalb sie im Grundbuch bedingungs- und vorbehaltlos gelöscht werden kann (siehe unter 1166, Lit. a).

Grundpfandrechte

Das auf Parzelle 1173 eingetragene Grundpfandrecht ist auf diesem zu belassen und auf die neue Parzelle 4459 ebenfalls zu übertragen.

Anmerkung

Quartierplan „Falveng Süd“, dat. 11.1.1991/B. 8

Diese Anmerkung ist auf Parzelle 1173 zu belassen und nirgends zu übertragen.

7.4. auf Parzelle 1957

Anmerkung

Quartierplan „Falveng Süd“, dat. 11.1.1991/B. 8

Diese Anmerkung ist auf Parzelle 1957 zu belassen und nirgends zu übertragen.

8. Schlussbestimmungen

8.1 Inkrafttreten

Dieser Quartierplan tritt nach Abschluss des Auflage - und Einspracheverfahrens sowie nach seiner rechtskräftigen Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft (Art. 102 ff. Baugesetz).

8.2 Grundbuchlicher Vollzug

Der Gemeindevorstand wird ermächtigt und beauftragt, alle sich aus diesen Quartierplanvorschriften ergebenden Eintragungen, Baulandumlegungen, Eigentumsübertragungen, Löschung von Dienstbarkeiten, Vollzug von subjektiv - dinglichen Verbindungen, An - und Vorbemerkungen zum Vollzug in das Grundbuch anzumelden.