Kanton Graubünden
Gemeinde Domat/Ems

Quartierplan Sum Curtgins

Quartierplanvorschriften

Erlassen vom Gemeinderat am 20. März 1995

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
   - 1.1 Zweck, Ziel
   - 1.2 Quartierplangebiet
   - 1.3 Alter Besitzstand/Neuer Besitzstand
   - 1.4 Planungsmittel
   - 1.5 Geltende Bauvorschriften
   - 1.6 Ausnahmebewilligungen
   - 1.7 Bewilligungsverfahren

2. Überbauungskonzept
   - 2.1 Ausgangslage
   - 2.2 Überbauungskonzept
   - 2.3 Ausnützung
   - 2.4 Variabilität innerhalb der Parzellen
   - 2.5 Qualität der Überbauung

3. Erschliessung
   - 3.1 Allgemeine Erschliessung
   - 3.2 Parkierung
   - 3.3 Schneeräumung
   - 3.4 Erstellung, Eigentumsübergang, Kostenverteilung

4. Gestaltungsvorschriften
   - 4.1 Allgemeines
   - 4.2 Hauptbaukörper/An- und Nebenbaukörper
   - 4.3 Stellung der Bauten
   - 4.4 Gebäudegrundfläche
   - 4.5 Höhe der Bauten
   - 4.6 Vorsprünge
   - 4.7 Dachgestaltung
   - 4.8 Terrainveränderungen
   - 4.9 Lärmschutz
   - 4.10 Einfriedungen
   - 4.11 Bepflanzung

5. Realisierung
   - 5.1 Bauablauf

6. Tabelle Ausnützungsziffern

7. Dienstbarkeiten
   - 7.1 Bereinigung bestehender Dienstbarkeiten
   - 7.2 Neubegründung von Dienstbarkeiten als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen

8. Besondere Eigentumsverhältnisse

9. Pfandrechte

10. Schlussbestimmungen
    - 10.1 Inkrafttreten
    - 10.2 Grundbuchlicher Vollzug

1. Allgemeines

1.1 Zweck, Ziel

Der private Quartierplan "Sum Curtgins" bezweckt eine gute Parzellierung und Erschliessung des Planungsgebietes und soll den einzelnen Bauparzellen bezüglich Orientierung, Besonnung, Bebaubarkeit und Lärmschutz optimale Voraussetzungen schaffen. Gleichzeitig sollen architektonisch gute Lösungen erreicht werden.

1.2 Quartierplangebiet

Der Quartierplan "Sum Curtgins" umfasst die Parzellen 736, 738 und 739 der Gemeinde Domat/Ems. Mit der Genehmigung des Quartierplans wird dieses Gebiet neu in die Parzellen 4346 bis 4369 aufgeteilt.

- Parzelle Reihenhäuser	Nr. 4346
- Parzellen Einfamilienhäuser	Nr. 4347, 4348, 4349, 4350, 4351, 4353, 4354, 4355, 4356, 4357, 4359, 4360, 4361, 4362, 4363
- Parzellen Doppeleinfamilienhäuser	Nr. 4364, 4365, 4366, 4367
- Parzellen Besucherparkplätze	Nr. 4352, 4358
- Parzelle Quartierstrasse mit Trottoir	Nr. 4368
- Parzelle PTT-Haltestelle	Nr. 4369

1.3 Alter Besitzstand/ Neuer Besitzstand

Bisheriger Besitzstand innerhalb des Quartierplanareals:

Parz. 736: Ems-Chemie AG
738: Kraftwerke Reichenau AG, Tamins
739: Ems-Chemie AG

Mit der rechtskräftigen Genehmigung des Quartierplans "Sum Curtgins" wird folgender neuer Besitzstand festgelegt:

Parz. 4346: Ems-Chemie AG
4347: Ems-Chemie AG
4348: Kraftwerke Reichenau AG, Tamins
4349: Kraftwerke Reichenau AG, Tamins
4350: Ems-Chemie AG
4351: Ems-Chemie AG
4352: Ems-Chemie AG
4353: Ems-Chemie AG
4354: Ems-Chemie AG
4355: Ems-Chemie AG
4356: Ems-Chemie AG
4357: Ems-Chemie AG
4358: Ems-Chemie AG
4359: Ems-Chemie AG
4360: Ems-Chemie AG
4361: Ems-Chemie AG
4362: Ems-Chemie AG

Parz. 4363: Ems-Chemie AG
4364: Ems-Chemie AG
4365: Ems-Chemie AG
4366: Ems-Chemie AG
4367: Ems-Chemie AG
4368: Politische Gemeinde Domat/Ems
4369: Ems-Chemie AG

1.4 Planungsmittel

Der Quartierplan "Sum Curtgins" beinhaltet die folgenden rechtsverbindlichen Planungsmittel:

- Alter Besitzstand 1:500
- Neuer Besitzstand 1:500
- Quartiergestaltungsplan 1:500
- Quartiererschliessungsplan 1:500
- Quartierplanvorschriften

Als informatives Planungsmittel liegt vor:

- Modell 1:500

1.5 Die geltenden Bauvorschriften

Soweit die nachfolgenden Quartierplanvorschriften keine Aussagen machen, gelten die Bestimmungen des Gemeindebaugesetzes. Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten auf jeden Fall die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige Mehrlängenzuschläge.

1.6 Ausnahmebewilligungen

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

1.7 Bewilligungsverfahren

Vor Erstellen von Bauten und Anlagen ist jeweils das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

2. Überbauungskonzept

2.1 Ausgangslage

Bei der Quartierplanung musste davon ausgegangen werden, dass die einzelnen Parzellen nicht gleichzeitig, sondern in einem unbestimmten Zeitraum bebaut werden und voneinander unabhängig verkauf- und überbaubar sein müssen. Deshalb bilden freistehende Gebäude den Hauptanteil aller Bauten. Gemeinschaftseinrichtungen über das ganze Planungsgebiet, wie beispielsweise eine unterirdische Einstellhalle oder ein gemeinsamer Spielplatz, konnten nicht vorausgesetzt werden.
Gemäss dem Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde Domat/Ems muss zwischen der Kantonsstrasse und der Via

Caschnés eine neue Verbindungsstrasse erstellt werden. Ausbaugrad und Dimensionierung entsprechen einer öffentlichen Quartierstrasse. Entlang der Kantonsstrasse muss Platz für eine Postautohaltestelle sowie ein zweites Trottoir ausgespart werden.

2.2 Überbauungskonzept

Das Quartierplanareal ist insgesamt in drei Bereiche aufgeteilt.
Entlang der Kantonsstrasse schliesst eine zumindest annähernd geschlossene Bauzeile das Areal gegen Norden ab und bewirkt einen Schutz vor den Immissionen des Strassenverkehrs. Gleichzeitig wird der klar gefasste Strassenraum weitergeführt, der sich von der Emser Kernzone her gegen die Aussenbereiche abzeichnet.
Ein Streifen mit Doppeleinfamilienhäusern besetzt den östlichen Rand des Planungsgebietes. Die Stellung der Baukörper mit den Hauptfassaden gegen Süden, von der Quartierstrasse abgedreht, lässt dabei eine räumliche Verbindung mit dem angrenzenden Quartier im Osten entstehen.
Die übrige Quartierplanfläche westlich der projektierten Verbindungsstrasse zwischen Kantonsstrasse und der Via Caschnés ist in Einfamilienhausparzellen aufgeteilt und bildet die weiche Füllung des ganzen Areals. Die Parzellen sind in Talrichtung gegen Westen orientiert und dadurch von den Immissionen der Bahn im Süden sowie des Zubringerverkehrs im Osten abgewendet. Durch eine schachbrettartige Anordnung der Baubereiche entstehen gegenüber allen vier Gebäudeseiten Freiräume, ohne dass eine geringere Ausnützungsdichte in Kauf genommen werden muss.

2.3 Ausnützung

Das Quartierplanareal "Sum Curtgins" liegt in der Wohnzone 2. Mit dem QP-Bonus von 10 % ist eine Ausnützung von 0,55 möglich. Trotz der angestrebten Unabhängigkeit der einzelnen Parzellen sollten sie von der optimalen Ausnützung profitieren können. So wurde ein Ausnützungstransfer innerhalb des Gebietes vorweggenommen und für jede einzelne Parzelle eine individuelle Ausnützungsziffer bestimmt (siehe Tabelle Ausnützungsziffern). Eine zusätzliche Ausnützungsreserve wurde auf die beiden Besucherparkplatzparzellen (4352, 4358) verteilt.

2.4 Variabilität innerhalb der Parzellen

Grundsätzlich ist es auf sämtlichen Parzellen möglich, verschiedene Bautypen anzuordnen.
Anstelle einer geschlossenen Reihenhauszeile entlang der Kantonsstrasse ist gleichzeitig eine Aufteilung in Einzelbaukörper realisierbar, und die Gebäude können in Doppeleinfamilienhäuser oder Geschosswohnungen aufgegliedert werden. Innerhalb der Einfamilienhäuser lassen sich kleine Einlegerwohnungen organisieren und auch die Volumen der Doppeleinfamilienhäuser sind in Geschosswohnungen aufteilbar.

2.5 Qualität der Überbauung

Das Resultat der Quartierplanung wird nur dann befriedigend ausfallen, wenn sich die Eingriffe auf den einzelnen Parzellen stets am Grundkonzept der gesamten Überbau-

ung orientieren. Insbesondere bei der geschlossenen Reihenhauszeile im Norden sowie den schachbrettartig versetzten Einfamilienhausparzellen ist es unabdingbar, dass sich die Hauptbaukörper bezüglich Dachform, Aussenabmessungen und Orientierung möglichst wenig voneinander unterscheiden.

3. Erschliessung

3.1 Allgemeine Erschliessung

Im Quartiererschliessungsplan sind Lage und Dimensionen der Quartierstrasse, der Stichstrassen, der Werkleitungen und Installationen sowie der Besucherparkplätze (Parz. 4352, 4358) festgelegt.
Grundsätzlich soll die Weg- und Parkierungsfläche zugunsten der Grünfläche minimal gehalten werden.

3.2 Parkierung

Die Anzahl der vom Baugesetz vorgeschriebenen Parkplätze ist auf jeder Parzelle einzeln nachzuweisen.
Die Parkierung auf der Reihenhausparzelle muss mit einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle geregelt werden. Die mögliche Lage der entsprechenden Zufahrtsrampe ist im Quartiererschliessungsplan eingezeichnet. Oberirdische Parkplätze nördlich der Reihenhäuser sind in der Regel nicht erlaubt.
Auf den Einfamilienhausparzellen ist für die Parkierung östlich des Hauptbaukörpers Platz vorgesehen. Zu den Stichstrassen muss das laut Baugesetz gültige Mass für Garagenvorplätze eingehalten werden.
Die Parkierung bei den Doppeleinfamilienhäusern ist entweder innerhalb des Baubereichs für Hauptbaukörper oder aber nördlich davon anzuordnen.
Mit Ausnahme einer gemeinsamen Einstellhalle für die Reihenhausparzelle sind Garagen im Untergeschoss der Häuser, die von den Zufahrtsstrassen mit Rampen erschlossen werden müssen, nicht gestattet.
Innerhalb der Freihalteflächen dürfen keine Fahrzeuge wie Autos, Wohnmobile, Anhänger abgestellt werden.
Sind auf den Parzellen 4364, 4365, 4366, 4367 nicht störende Betriebe (gemäss Baugesetz) eingerichtet, so ist es in Ausnahmefällen möglich, innerhalb der Freihalteflächen Parkplätze anzuordnen, sofern die dazu vorgesehenen Flächen nördlich der Hauptbaukörper nicht ausreichen.
Entlang der neuen Quartierstrasse stehen den Besuchern insgesamt 12 Parkplätze zur Verfügung. Auf diesen dürfen Fahrzeuge oder Anhänger nur zu Besuchszwecken kurzfristig abgestellt werden.
Die Besucherparkplätze, vor welchen eine Verteilkabine der AG EW Tamins steht, sind so abzusichern, dass eine ungehinderte Bedienung der Kabine jederzeit gewährleistet ist.

3.3 Schneeräumung

Wo die Front eines Hauses an eine der Stichstrassen grenzt, ist es dem Besitzer erlaubt, den Schnee auf der gegenüberliegenden Freihaltefläche des Nachbarn zu deponieren. Ebenso darf der Schnee von den Garagenvorplätzen auf der direkt angrenzenden Nachbarsparzelle aufgehäuft werden.

3.4 Erstellung
Eigentumsübergang
Kostenverteilung

Die Grundeigentümer erstellen die neue Quartierstrasse gemäss Quartiererschliessungsplan mit den dort vorgesehenen Anlagen für Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon, Elektrizität, Beleuchtung etc.
Die Erstellung der Stichstrassen mit den dazugehörigen Erschliessungsanlagen/Werkleitungen obliegt ebenfalls den Grundeigentümern. Die im Quartiererschliessungsplan eingetragenen Erschliessungswerke sind von der Lage her ungefähr bestimmt. Die genauen Positionen und Dimensionen werden im Ausführungsplan festgelegt. Die Elektrizitäts- und Telefonzuleitungen erfolgen gemäss den Angaben der jeweiligen Werke.
Mit der rechtskräftigen Genehmigung des Quartierplanes "Sum Curtgins" geht die Quartierstrasse samt Trottoir, die Hydrantenleitung (min. NW 100) sowie die im Generellen Erschliessungsplan respektive im GKP festgelegte Kanalisationsleitung unentgeltlich in das Eigentum der Politischen Gemeinde Domat/Ems über. Die politische Gemeinde Domat/Ems hat ausserdem das Recht, die Parzelle 4369 bei Bedarf für den Bau einer Postautohaltestelle von der Ems-Chemie AG zu einem noch zu vereinbarenden Preis zu übernehmen.
Im Sinne des kommunalen Erschliessungsgesetzes gehen die Kosten der Erstellung der Quartierstrasse zu 80 % zulasten der Grundeigentümer und zu 20 % zulasten der Gemeinde.
Die Kosten der Werkleitungen (Wasserversorgung, Kanalisation, Elektrizität, Telefon etc.) der Quartierstrasse gehen, abzüglich des feuerpolizeilichen Beitrages, zu 100 % zulasten der Grundeigentümer des Quartierplangebietes.
Die Kosten der Stichstrassen gemäss Quartiererschliessungsplan samt dazugehörigen Werkleitungen gehen abzüglich des Feuerpolizei-Beitrages zu 100 % zulasten der Grundeigentümer des Quartierplangebietes. Die Verteilung der Kosten erfolgt aufgrund der den Parzellen zugeteilten Bruttogeschossflächen.
Die Kosten für die elektrische Erschliessung richten sich zudem nach dem Normalreglement über die Abgabe elektrischer Energie der AG Elektrizitätswerk Tamins.
Die Hausanschlüsse (Wasser/Kanalisation) werden ab der Quartierstrasse respektive Stichstrasse bis ins Grundstück verlegt. Der Hausanschluss ab Grundstück ist Sache des Bauwilligen.

4. Gestaltungsvorschriften

4.1 Allgemeines

Es ist Ziel der Quartierplanung, eine gute, architektonisch einfache Gestaltung zu erreichen. Sie soll auf konzeptionellen und konstruktiven Überlegungen beruhen und keine rein dekorativen Elemente beinhalten.

4.2 Hauptbaukörper/An- und Nebenbaukörper

Als Hauptbaukörper wird jener Gebäudeteil bezeichnet, der in Grundfläche und Höhe den übrigen Gebäudeteilen klar übergeordnet ist.
An- und Nebenbaukörper hingegen sind Gebäudeteile, die sich der Volumetrie des Hauptbaukörpers unterordnen.

Sie können auch dem Wohnen dienende Räume enthalten. Länge und Breite dürfen 6 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind An- und Nebenbauten innerhalb der Parzellen 4364, 4365, 4366, 4367, die ausschliesslich dem Abstellen von Fahrzeugen dienen. Bei einer maximalen Tiefe von 6 m können sie bis zu 9 m breit sein.

4.3 Stellung der Bauten

Im Quartiergestaltungsplan wird mit Baubereichsflächen angegeben, in welchen Zonen die Hauptbaukörper erstellt werden müssen und wo An- und Nebenbauten bis 3.50 m Höhe zulässig sind. Ueberschreiten An- und Nebenbaukörper eine Höhe von 3,50 m, so sind sie im Baubereich der Hauptkörper anzuordnen. Auf den Parzellen 4350, 4356, 4362, 4363 sind zusätzliche Bereiche ausgeschieden, wo Nebenbauten erstellt werden können.
Bei den Baubereichen der Hauptbaukörper wird teilweise mit Baugestaltungslinien vorgeschrieben, wo die Fassadenfluchten zwingend liegen müssen. Allfällige Rücksprünge sind soweit erlaubt, als dass die wahrnehmbaren Hauptvolumen der Gebäude weiterhin auf den Fluchten dieser Baugestaltungslinien liegen.
Die Fassaden der Hauptbaukörper müssen in jedem Fall orthogonal zu den Baubereichslinien situiert werden.
Die Baulinie auf Parzelle 4363 darf nicht überschritten werden.
Innerhalb der Freihalteflächen dürfen keine Hochbauten erstellt werden.
Auf der Parzelle 4346 können nebst Reihenhäusern auch drei Einzelbaukörper erstellt werden. Die Abstände der drei Gebäude untereinander dürfen jedoch nicht mehr als 5.00 Meter betragen.

4.4 Gebäudegrundfläche

Die Breite des Hauptbaukörpers darf die Länge nicht übersteigen. Die Länge entspricht jener Seite des Gebäudes, die in Richtung der im Quartiergestaltungsplan angegebenen Firstrichtung verläuft. Bei Reihenhäusern und Doppeleinfamilienhäusern ist dabei die Gesamtlänge der aneinander gebauten Einheiten massgebend.

4.5 Höhe der Bauten

Für die Höhen der Baukörper gelten die für diese Zone im Baugesetz gültigen Vorschriften.

4.6 Vorsprünge

Vorsprünge wie Erker, offene Balkone und Vortreppen dürfen den Luftraum von Freihalteflächen nicht beanspruchen. Offene Balkone können bis 1.50 m in den Luftraum der Bereiche für An- und Nebenbauten hineinragen, dürfen aber dann eine Länge von 6.00 m nicht überschreiten. Auf der Parzelle 4346 dürfen gegen Norden Eingangsvordächer maximal 1.50 in die Freihaltefläche hineinragen, sofern die Notzufahrt dadurch nicht beeinträchtigt wird.

4.7 Dachgestaltung

Es sind ausschliesslich Flach-, Giebel- oder Pultdächer zulässig.
Die Firstrichtung der Dächer wird im Quartiergestaltungsplan vorgeschrieben. Die Trauflinien müssen horizontal verlaufen.

4.8 Terrainveränderungen

Um innerhalb des Planungsgebietes ein einheitliches Aussenniveau beizubehalten, darf das gewachsene Terrain grundsätzlich nicht verändert werden. Mit der neuen Quartierstrasse und den Stichstrassen wird das Niveau des Aussenraumes definiert. Künstliche Aufschüttungen sind nicht erlaubt. Rollstuhlgänglichkeit und optimale Ausnützung würden dadurch in Frage gestellt. Abgrabungen sind nur dann möglich, wenn sie durch Mauern oder Treppen allseitig klar gefasst werden. Dabei darf der Terraineinschnitt, an der Terrainoberfläche gemessen, nicht mehr als ein Viertel der jeweiligen Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen.

4.9 Lärmschutz

Es wird kein spezieller Lärmschutz vorgeschrieben.

4.10 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nicht höher sein als 1.00 Meter. Massive, geschlossene Einfriedungen wie Beton, Mauerwerk, Eisenbahnschwellen sind nicht erlaubt. Ausgenommen sind Trennwände zwischen den Reihenhaus- bzw. Doppeleinfamilienhauseinheiten sowie Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bahnlinie (Parz. 4362, 4363). Einfriedungen entlang der Quartierstrasse müssen einen Abstand von mindestens 30 cm zum Fahrbahnrand aufweisen.

4.11 Bepflanzung

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

5. Realisierung

5.1 Bauablauf

In einem ersten Schritt werden die neue Quartierstrasse, die Stichstrassen, die Besucherparkplätze sowie die Werkleitungen erstellt. Danach ist jedem Besitzer freigestellt, zu welchem Zeitpunkt er seine Parzelle überbauen will.

Domat/Ems, 23.1.1995
Rev. 31.3.1995

6. Tabelle Ausnützungsziffern

Gesamt Grundstücksfläche	15'676 m²
Anrechenbare Grundstücksfläche	14'608 m²
Ausnützungsziffer	0.55
Max. Bruttogeschossfläche	14608 m² x 0.55 = 8034 m²
BGF Reihenhäuser	ca. 737 m² x 3 = 2212 m²
BGF Einfamilienhäuser	ca. 210 m²
BGF Doppeleinfamilienhäuser	
- Parzelle 4364	ca. 365 m²
- Parzelle 4365	ca. 385 m²
- Parzelle 4366	ca. 410 m²
- Parzelle 4367	ca. 430 m²

Parzellen	Parzellen-fläche	Max. Bruttogeschoss-fläche	Ausnützungs-ziffer
4346	2665 m²	2212 m²	0.83
4347	400 m²	208 m²	0.52
4348	468 m²	211 m²	0.45
4349	528 m²	211 m²	0.40
4350	660 m²	211 m²	0.32
4351	608 m²	207 m²	0.34
4352	160 m²	543 m²	3.39
4353	406 m²	207 m²	0.51
4354	498 m²	209 m²	0.42
4355	555 m²	211 m²	0.38
4356	672 m²	208 m²	0.31
4357	659 m²	211 m²	0.32
4358	160 m²	543 m²	3.39
4359	408 m²	208 m²	0.51
4360	530 m²	207 m²	0.39
4361	583 m²	210 m²	0.36
4362	789 m²	213 m²	0.27
4363	1016 m²	213 m²	0.21
4364	701 m²	365 m²	0.52
4365	644 m²	386 m²	0.60
4366	709 m²	411 m²	0.58
4367	726 m²	428 m²	0.59
4368	1068 m²	-	-
4369	63 m²	-	-
Total QP-Areal	15'676 m²	8'033 m²	

7. DIENSTBARKEITEN

7.1. BEREINIGUNG BESTEHENDER DIENSTBARKEITEN

a) PARZELLE NR. 736

Recht und Last: Quartierservitut betreffend Kanalisationsdurchleitungs- und Anschlussrecht mit 739, 732, 734, 1196, 735, 4087, 733, 770, 728, 738, dat. 18.01.1991/B. 11.

Diese Dienstbarkeit betrifft gemäss dem neuen Werkleitungsplan lediglich die neuen Parzelle 4347, 4350, 4353, 4356, 4359, 4361, 4362, 4363. Sie ist somit auf die übrigen Parzellen des Quartierplanes nicht zu übertragen und auf den bisherigen Parzellen 736, 738 und 739 zu löschen.

b) PARZELLE NR. 738

Recht und Last: Quartierservitut betreffend Kanalisationsdurchleitungs- und Anschlussrecht mit 739, 732, 734, 1196, 735, 4087, 733, 770, 728, 736, dat. 18.01.1991/B.11.

Diese Dienstbarkeit betrifft gemäss dem neuen Werkleitungsplan lediglich die neuen Parzelle 4347, 4350, 4353, 4356, 4359, 4361, 4362, 4363. Sie ist somit auf die übrigen Parzellen des Quartierplanes nicht zu übertragen und auf den bisherigen Parzellen 736, 738 und 739 zu löschen.

c) PARZELLE NR. 739

Recht und Last: Quartierservitut betreffend Kanalisationsdurchleitungs- und Anschlussrecht mit 732, 734, 1196, 735, 4087, 733, 770, 728, 736, 738, dat. 18.01.1991/B.11.

Diese Dienstbarkeit betrifft gemäss dem neuen Werkleitungsplan lediglich die neuen Parzelle 4347, 4350, 4353, 4356, 4359, 4361, 4362, 4363. Sie ist somit auf die übrigen Parzellen des Quartierplanes nicht zu übertragen und auf den bisherigen Parzellen 736, 738 und 739 zu löschen.

7.2. NEUBEGRÜNDUNG VON ÖFFENTLICH RECHTLICHEN EIGENTUMSBESCHRÄNKUNGEN

Diese bestehen kraft öffentlichen Rechts und werden im Grundbuch nicht eingetragen. Der Quartiergestaltungsplan gilt als integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.

7.2.1 PARZELLE NR. 4346

a)	Recht:	Unterirdisches Grenzbaurecht für Tiefgarage mit Einfahrtsrampe im Osten entlang der ganzen Grenze zu den Parzellen 4347, 4348 und 4349.
b)	Last:	Näherbaurecht bis 1,25 m zugunsten Parzelle 4347, 4348 und 4349.

7.2.2 PARZELLE NR. 4347

a)	Last:	Unterirdisches Grenzbaurecht für Tiefgarage zugunsten 4346.
b)	Recht:	Näherbaurecht bis 1,25 m zulasten Parzelle 4346.
c)	Recht:	Grenzbaurecht zulasten 4348 für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe.
d)	Last:	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten 4350 auf Stichstrasse.
	Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten 4348, 4349, 4350, 4351, 4352 auf Stichstrasse. Die Last des Unterhalts und der Schneeräumung ist unter die Berechtigten im Verhältnis des benützten Wegstücks aufzuteilen.

e)	Recht und Last:	Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen aller Art mit Parzellen 4348, 4349, 4350, 4351 und 4352.

7.2.3 **PARZELLE NR. 4348**

a)	Last:	Unterirdisches Grenzbaurecht für Tiefgarage zugunsten 4346.
b)	Recht:	Näherbaurecht bis 1,25 m zulasten 4346.
c)	Recht:	Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zulasten 4349.
d)	Last:	Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zugunsten 4347.
e)	Last:	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten 4347, 4350, 4351.
	Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten 4349, 4350, 4351 und 4352. Die Last des Unterhalts und der Schneeräumung ist unter die Berechtigten im Verhältnis des benützten Wegstücks aufzuteilen.
f)	Recht und Last:	Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen aller Art mit Parzellen 4347, 4349, 4350, 4351 und 4352.

7.2.4 **PARZELLE NR. 4349**

a)	Last:	Unterirdisches Grenzbaurecht für Tiefgarage mit Einfahrtsrampe zugunsten 4346.
b)	Recht:	Näherbaurecht bis 1,25 m zulasten 4346.

c)	Last:	Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zugunsten 4348.
d)	Last:	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten 4347, 4348, 4350, 4351.
	Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten 4351 und 4352. Die Last des Unterhalts und der Schneeräumung ist unter die Berechtigten im Verhältnis des benützten Wegstücks aufzuteilen.
e)	Recht und Last:	Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen aller Art mit Parzellen 4347, 4348, 4350, 4351 und 4352.

7.2.5 **PARZELLE NR. 4350**

a)	Last:	Näherbaurecht bis 1,25 m zugunsten 4353 und 4354.
	Recht:	Näherbaurecht bis 1,25 m zulasten 4353 und 4354.
b)	Recht:	Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zulasten 4351.
c)	Last:	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten 4347 und 4348.
	Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten 4347, 4348, 4349, 4351 und 4352. Die Last des Unterhalts und der Schneeräumung ist unter die Berechtigten im Verhältnis des benützten Wegstücks aufzuteilen.
d)	Recht und Last:	Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen aller Art mit Parzellen 4347, 4348, 4349, 4351 und 4352.

7.2.6 **PARZELLE NR. 4351**

a)	Last:	Näherbaurecht bis 1,25 m zugunsten 4354 und 4355.
	Recht:	Näherbaurecht bis 1,25 m zulasten 4354 und 4355.
b)	Last:	Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zugunsten 4350.
c)	Last:	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten 4347, 4348, 4349, 4350.
	Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten 4348, 4349 und 4352. Die Last des Unterhalts und der Schneeräumung ist unter die Berechtigten im Verhältnis des benützten Wegstücks aufzuteilen.
d)	Recht und Last:	Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen aller Art mit Parzellen 4347, 4348, 4349, 4350, und 4352.
e)	Last:	Recht zur Erstellung einer Verteilkabine für Elektrizität zugunsten Elektrizitätswerk Tamins AG gemäss Quartiererschliessungsplan.

7.2.7 **PARZELLE NR. 4352**

a)	Last:	Näherbaurecht bis 1,25 m zugunsten 4355.
b)	Last:	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten 4347, 4348, 4349, 4350 und 4351. Die Last des Unterhalts und der Schneeräumung ist unter die Berechtigten im Verhältnis des benützten Wegstücks aufzuteilen.

c) Last: Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen aller Art mit Parzellen 4347, 4348, 4349, 4350 und 4351.

7.2.8 **PARZELLE NR. 4353**

a) Recht: Näherbaurecht bis 1,25 m zulasten 4350.

Last: Näherbaurecht bis 1,25 m zugunsten 4350.

b) Recht: Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zulasten 4354.

c) Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten 4354, 4355, 4356, 4357, und 4358.

Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten 4356. Die Last des Unterhalts und der Schneeräumung ist unter die Berechtigten im Verhältnis des benützten Wegstücks aufzuteilen.

d) Recht und Last: Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen aller Art mit Parzellen 4354, 4355, 4356, 4357 und 4358.

7.2.9 **PARZELLE NR. 4354**

a) Recht: Näherbaurecht bis 1,25 m zulasten 4350 und 4351.

Last: Näherbaurecht bis 1,25 m zugunsten 4350 und 4351.

b) Recht: Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zulasten 4355.

c) Last: Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zugunsten 4353.

d)	Last:	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten 4353, 4356 und 4357
	Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten 4355, 4356, 4357 und 4358. Die Last des Unterhalts und der Schneeräumung ist unter die Berechtigten im Verhältnis des benützten Wegstücks aufzuteilen.
e)	Recht und Last:	Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen aller Art mit Parzellen 4353, 4355, 4356 4357 und 4358.

7.2.10 <u>PARZELLE NR. 4355</u>

a)	Recht:	Näherbaurecht bis 1,25 m zulasten 4351 und 4352.
	Last:	Näherbaurecht bis 1,25 m zugunsten 4351.
b)	Last:	Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zugunsten 4354.
c)	Last:	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten 4353, 4354, 4356 und 4357.
	Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten 4357 und 4358. Die Last des Unterhalt und der Schneeräumung ist unter die Berechtigten im Verhältnis des benützten Wegstücks aufzuteilen.
d)	Recht und Last:	Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen aller Art mit Parzellen 4353, 4354, 4356, 4357 und 4358.

7.2.11 **PARZELLE NR. 4356**

a)	Last:	Näherbaurecht bis 1,25 m zugunsten 4359 und 4360.
	Recht:	Näherbaurecht bis 1,25 m zulasten 4359 und 4360.
b)	Recht:	Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zulasten 4357.
c)	Last:	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten 4353 und 4354.
	Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten 4353, 4354, 4355, 4357 und 4358. Die Last des Unterhalt und der Schneeräumung ist unter die Berechtigten im Verhältnis des benützten Wegstücks aufzuteilen.
d)	Recht und Last:	Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen aller Art mit Parzellen 4353, 4354, 4355, 4357 und 4358.

7.2.12 **PARZELLE NR. 4357**

a)	Last:	Näherbaurecht bis 1,25 m zugunsten 4360 und 4361.
	Recht:	Näherbaurecht bis 1,25 m zulasten 4360 und 4361.
b)	Last:	Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zugunsten 4356.
c)	Last:	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten 4353, 4354, 4355, und 4356.
	Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten 4354, 4355 und 4358. Die Last des Unterhalt und der Schneeräumung ist unter die Berechtigten im Verhältnis des benützten Wegstücks aufzuteilen.

d)	Recht und Last:	Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen aller Art mit Parzellen 4353, 4354, 4355 4356 und 4358.
e)	Last:	Recht zur Erstellung einer Verteilkabine für Elektrizität zugunsten Elektrizitätswerk Tamins AG gemäss Quartiererschliessungsplan.

7.2.13 **PARZELLE NR. 4358**

a)	Last:	Näherbaurecht bis 1,25 m zugunsten 4361.
b)	Last:	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten 4353, 4354, 4355, 4356 und 4357. Die Last des Unterhalt und der Schneeräumung ist unter die Berechtigten im Verhältnis des benützten Wegstücks aufzuteilen.
c)	Recht und Last:	Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen aller Art mit Parzellen 4353, 4354, 4355, 4356 und 4357.

7.2.14 **PARZELLE NR. 4359**

a)	Last:	Näherbaurecht bis 1,25 m zugunsten 4356.
	Recht:	Näherbaurecht bis 1,25 m zulasten 4356.
b)	Recht:	Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zulasten 4360.

c)	Last:	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten 4362.
	Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten 4360, 4361, 4362 und 4363. Die Last des Unterhalt und der Schneeräumung ist unter die Berechtigten im Verhältnis des benützten Wegstücks aufzuteilen.
d)	Recht und Last:	Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen aller Art mit Parzellen 4360, 4361, 4362 und 4363.

7.2.15 <u>PARZELLE NR. 4360</u>

a)	Last:	Näherbaurecht bis 1,25 m zugunsten 4356 und 4357.
	Recht:	Näherbaurecht bis 1,25 m zulasten 4356 und 4357.
b)	Recht:	Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zulasten 4361.
c)	Last:	Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zugunsten 4359.
d)	Last:	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten 4359, 4362, 4363.
	Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten 4361, 4362 und 4363. Die Last des Unterhalt und der Schneeräumung ist unter die Berechtigten im Verhältnis des benützten Wegstücks aufzuteilen.
e)	Recht und Last:	Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen aller Art mit Parzellen 4359, 4361, 4362, 4363.

7.2.16 **PARZELLE NR. 4361**

a)	Last:	Näherbaurecht bis 1,25 m zugunsten 4357.
	Recht:	Näherbaurecht bis 1,25 m zulasten 4357 und 4358.
b)	Last:	Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zugunsten 4360.
c)	Last:	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten 4359, 4360, 4362 und 4363.
	Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten 4363. Die Last des Unterhalt und der Schneeräumung ist unter die Berechtigten im Verhältnis des benützten Wegstücks aufzuteilen.
d)	Recht und Last:	Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen aller Art mit Parzellen 4359, 4360, 4362 und 4363.

7.2.17 **PARZELLE NR. 4362**

a)	Recht:	Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zulasten 4363.
b)	Last:	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten 4359, 4360.
	Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten 4359, 4360, 4361 und 4363. Die Last des Unterhalt und der Schneeräumung ist unter die Berechtigten im Verhältnis des benützten Wegstücks aufzuteilen.
c)	Recht und Last:	Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen aller Art mit Parzellen 4359, 4360, 4361 und 4363.

7.2.18 **PARZELLE NR. 4363**

a)	Last:	Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zugunsten 4362.
b)	Last:	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten 4359, 4360, 4361 und 4362.
	Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten 4360 und 4361. Die Last des Unterhalt und der Schneeräumung ist unter die Berechtigten im Verhältnis des benützten Wegstücks aufzuteilen.
c)	Recht und Last:	Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen aller Art mit Parzellen 4359, 4360, 4361 und 4362.
d)	Last:	Recht zur Erstellung einer Verteilkabine für Elektrizität zugunsten Elektrizitätswerk Tamins AG gemäss Quartiererschliessungsplan.
		Unterirdisches Baurecht für Trafostation zugunsten EW Tamins AG.

7.2.19 **PARZELLE NR. 4364**

a)	Last:	Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zugunsten 4365.

7.2.20 **PARZELLE NR. 4365**

a)	Recht:	Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zulasten 4364.
b)	Last:	Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zugunsten 4366.

7.2.21 **PARZELLE NR. 4366**

a) Recht: Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zulasten 4365.

b) Last: Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zugunsten 4367.

7.2.22 **PARZELLE NR. 4367**

a) Recht: Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten bis 3,50 m Höhe zulasten 4366.

8. BESONDERE EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

1. PARZELLE NR. 4352

Die Parzelle Nr. 4352 steht zu folgenden Anteilen im Miteigentum der jeweiligen Eigentümer folgender Parzellen:

Parzelle Nr.	Anteil
4346	9/32
4347	1/32
4348	1/32
4349	1/32
4350	1/32
4351	1/32
4353	1/32
4354	1/32
4355	1/32
4356	1/32
4357	1/32
4359	1/32
4360	1/32

Parzelle Nr.	Anteil
4361	1/32
4362	1/32
4363	1/32
4364	2 32
4365	2/32
4366	2/32
4367	2/32

Der jeweilige Miteigentumsanteil wird derart mit dem Hauptgrundstück subjektiv-dinglich verknüpft, dass Verfügungen über das Hauptgrundstück auch den subjektiv-dinglich verbundenen Miteigentumsanteil an der Parkplatz Parzelle Nr. 4352 betreffen. Eine Aufhebung der subjektiv-dinglichen Verbindung ist nur mit Zustimmung aller Miteigentümer möglich.

Das Recht, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen, ist durch die Bestimmung der Sache für einen dauernden Zweck ausgeschlossen. Das Miteigentümervorkaufsrecht wird aufgehoben, was im Grundbuch vorzumerken ist.

Die Parzelle Nr. 4352 dient ausschliesslich als Besucherparkplatz der jeweiligen Eigentümer der Parzellen des Quartierplangebietes Sum Curtgins. Die Last des Unterhalts und der Schneeräumung gehen im Sinne von Art. 649 ZGB im Verhältnis ihrer Anteile zulasten der Miteigentümer.

Das Verfügungsrecht über die gemäss Ziffer 6 der Quartierplanvorschriften bestehende Ausnützungsmöglichkeit von 543 m² Bruttogeschossfläche steht der Ems-Chemie AG zu.

2. PARZELLE NR. 4358

Die Parzelle Nr. 4358 steht zu folgenden Anteilen im Miteigentum der jeweiligen Eigentümer folgender Parzellen:

Parzelle Nr.	Anteil
4346	9/32
4347	1/32
4348	1/32
4349	1/32
4350	1/32
4351	1/32
4353	1/32
4354	1/32
4355	1/32
4356	1/32
4357	1/32
4359	1/32
4360	1/32
4361	1/32
4362	1/32
4363	1/32
4364	2 32
4365	2/32
4366	2/32
4367	2/32

Der jeweilige Miteigentumsanteil wird derart mit dem Hauptgrundstück subjektiv-dinglich verknüpft, dass Verfügungen über das Hauptgrundstück auch den subjektiv-dinglich verbundenen Miteigentumsanteil an der Parkplatz Parzelle Nr. 4358 betreffen. Eine Aufhebung der subjektiv-dinglichen Verbindung ist nur mit Zustimmung aller Miteigentümer möglich.

Das Recht, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen, ist durch die Bestimmung der Sache für einen dauernden Zweck ausgeschlossen. Das Miteigentümervorkaufsrecht wird aufgehoben, was im Grundbuch vorzumerken ist.

Die Parzelle Nr. 4358 dient ausschliesslich als Besucherparkplatz der jeweiligen Eigentümer der Parzellen des Quartierplangebietes Sum Curtgins. Die Last des Unterhalts und der Schneeräumung gehen im Sinne von Art. 649 ZGB im Verhältnis ihrer Anteile zulasten der Miteigentümer.

Das Verfügungsrecht über die gemäss Ziffer 6 der Quartierplanvorschriften bestehende Ausnützungsmöglichkeit von 543 m² Bruttogeschossfläche steht der Ems-Chemie AG zu.

9. PFANDRECHTE

Die Parzellen Nr. 736, 738 und 739 sind pfandfrei. Es sind somit keine Pfandrechte auf die neuen Parzellen zu übertragen.

10. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

10.1. INKRAFTTRETEN

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

10.2. 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 Vormerkungen zum Vollzug in das Grundbuch anzumelden.

Eintragungs-, Anmerkungs- und Vormerkungsbescheinigung

Die sich aus der vorstehenden Quartierplanung ergebende Baulandumlegung mit Eigentumszuweisung, die Dienstbarkeitsbereinigung, die Begründung von subjektiv-dinglichem Miteigentum, die Vormerkung der Aufhebung des Miteigentümervorkaufsrechtes und die Anmerkung des Quartierplanes sind im Grundbuch der Gemeinde Domat/Ems heute vollzogen worden.

Domat/Ems, 11. Mai 1995

GRUNDBUCHKREIS DOMAT/EMS
Der Grundbuchverw.-Stv.

(B. Krättli)

GRUNDBUCHKREIS DOMAT/EMS · BONADUZ · FELSBERG · RHÄZÜNS · TAMINS