



Kanton Graubünden
Gemeinde Domat/Ems

Quartierplan Plong Muling

Quartierplanvorschriften

Erlassen vom Gemeinderat am 20. September 1993

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES UND VOLLZUG

- Art. 1 Anwendbares Recht
- Art. 2 Quartierplangebiet
- Art. 3 Zweck
- Art. 4 Mittel des Quartierplanes
- Art. 5 Eigentumsübertragung

B ERSCHLIESSUNG UND ENTSORGUNG

- Art. 6 Allgemeines
- Art. 7 Parkplätze, Abstellplätze
- Art. 8 Entsorgung
- Art. 9 Etappierung

C GESTALTUNG

- Art. 10 Hauptbauten
- Art. 11 Nebenbauten
- Art. 12 Nutzungseinheiten

D ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

- Art. 13 Lärmschutzzone
- Art. 14 Baugesuch

E DIENSTBARKEITEN

F KOSTEN

- Art. 16 Kosten Strassenanlagen
- Art. 17 Kosten Wasserversorgung
- Art. 18 Kosten Kanalisationsanlage
- Art. 19 Kosten Quartierplanung
- Art. 20 Hausanschlüsse
- Art. 21 Besondere Bestimmungen

G SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Art. 22 Inkrafttreten
- Art. 23 Anmerkung im Grundbuch

A ALLGEMEINES UND VOLLZUG

Art. 1 Anwendbares Recht

Baugesetz Art. 85 ff, im Besonderen ergänzt durch spezielle Quartierplanbestimmungen, Regierungsbeschluss Nr. 2237 vom 1. September 1992.

Art. 2 Quartierplangebiet

Das Quartierplangebiet umfasst die Gewerbezone Plong Muling, beinhaltend die Parzellen 1511, 1974 und 1447. Miteinbezogen wird die Teilparzelle Nr. 2. Sämtliche Grundstücke stehen im Eigentum der Bürgergemeinde Domat/Ems und im Nutzungsvermögen der Politischen Gemeinde.

Art. 3 Zweck

Der Quartierplan bezweckt die Erschliessung des Quartierplangebietes bezüglich Strassen, Versorgung (Wasser, EW, PTT, evtl. Gas) und Entsorgung (Schmutz- und Meteorwasser). Ferner enthält er Angaben über die baulich nutzbaren und freizuhaltenden Flächen und stellt die Rahmenbedingungen für eine Siedlungs- und architektonisch gute Gestaltung von gewerblichen und industriellen Bauten. Es werden die Voraussetzungen für eine haushälterische Nutzung des Baulandes geschaffen.

Art. 4 Mittel des QP

4.1 Planverzeichnis

1181.01	Gebietsabtrennung, Nutzflächen Situation 1 : 1'000	RV
1181.02	Bebauungsplan Gestaltungsplan Situation 1 : 1'000	RV
1181.05	Gestaltungsplan Querschnitt 1 : 200	RV
1181.10	Baugrunduntersuchung Situation 1 : 1'000	Info
1181.20	Erschliessung Situation 1 : 500	RV
1181.21	Erschliessung Längenprofil 1 : 500/50	Info
1181.22	Normalprofile 1 : 50	Info
1181.23	Querprofile 1 : 100	Info

4.2 Rechtsverbindliche Mittel

- Quartierplanvorschriften
- Flächenverzeichnis
- Kostenverteiler

4.3 Informative Planungsmittel

- Quartierplanbericht
- Gestaltungsmöglichkeiten

Art. 5 Eigentumsübertragung

Die öffentliche Quartierstrasse, die Leitungen der Groberschliessung und der öffentlichen Beleuchtung gehen nach Abschluss der Bauarbeiten und erfolgter Vermarkung und Vermessung unentgeltlich ins Eigentum der Politischen Gemeinde über.

Allfällige Stichstrassen und die Feinerschliessung (Hausanschlüsse) verbleiben im Eigentum der einzelnen Parzellen.

B ERSCHLIESSUNG UND ENTSORGUNG

Art. 6 Allgemeines

Die Gemeinde erstellt die im Erschliessungsplan eingetragenen Erschliessungswerke (Strassen, Wasser, Kanalisation). Die Versorgung mit Strom und Telefon wird durch die entsprechenden Werke vorgenommen. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, der Gemeinde, dem EW und der PTT die nötigen Durchleitungsrechte für Freileitungen, Kabelleitungen, Verteilkabinen, Kandelaber und Hydranten zu erteilen (ZGB Art. 691).

Die Erstellung der Stichstrassen und Hausanschlüsse gehen voll zu Lasten der jeweiligen Baurechtsnehmer resp. Grundeigentümer.

Art. 7 Parkplätze, Abstellplätze

Die Parkierung erfolgt auf jeder Nutzungseinheit separat und muss von jedem Baurechtsnehmer erstellt werden.

Art. 8 Entsorgung

Die Entsorgung der Abwasser erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist in den ARA-Sammelkanal abzuleiten.

Beim Meteorwasser darf max. 50 % der anfallenden Wassermenge der Meteorwasserleitung zugeführt werden. Der Rest muss auf dem Grundstück versickert werden.

Art. 9 **Etappierung**

Die Gemeinde behält sich das Recht vor, die Erschliessungsanlagen zu etappieren.

C GESTALTUNG

Art. 10 **Hauptbauten**

- Die Grenzabstände sind gemäss Baugesetz einzuhalten. Der Abstand zur Erschliessungsstrasse wird generell mit 2.50 m festgelegt.
- Im Trennungsbereich (Stichstrassen) beträgt der Grenzabstand 2.50 m. Unterirdische Bauten dürfen bis 50 cm an die Grenze erstellt werden.
- Innerhalb der einzelnen Nutzungseinheiten müssen keine Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden. Vorbehalten bleiben die Feuerpolizeivorschriften.

Art. 11 **Nebenbauten**

Für Nebenbauten gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

Art. 12 **Nutzungseinheit**

- Die verdichtete Bauweise innerhalb einer Nutzungseinheit ist möglich (geschlossene Bauweise).
- Die Trennungsbereiche zwischen den NE sind nur konzeptionell festgelegt und können aufgrund eines Bauprojektes vorschoben oder weggelassen werden.
- Bauten in geschlossener Bauweise müssen im Rahmen der allgemeinen Gestaltungsvorschriften des Baugesetzes architektonisch aufeinander abgestimmt sein.
- Die Ver- und Entsorgung sowie die Erschliessung soll koordiniert werden.

D ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 13

Lärmschutzzone

- Das Quartierplangebiet Plong Muling ist gestützt auf Art. 44 LSV der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Es sind nur Betriebsräume und keine Wohnräume zulässig.
- Für Räume in den Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, gelten um 5 dB (A) höhere Planungswerte.
- Innerhalb einer Abstandslinie von 16.5 m ab Achse der RhB-Linie dürfen keine lärmempfindliche Betriebsräume errichtet werden.
- Innerhalb einer Abstandslinie von 32 bis 38 m ab Achse der N13 dürfen oberhalb der Kronenhöhe der Lärmschutzwand keine lärmempfindliche Betriebsräume eingerichtet werden.
- Zwischen den vorstehend erwähnten Abstandslinien müssen Fenster zu lärmempfindlichen Räumen nach Westen resp. Osten ausgerichtet werden.
- Die einzelnen Nutzungsflächen A, B und C sind im Plan Nr. 1181.01 verbindlich festgelegt.
- Findet eine Nutzungsänderung zwischen lärmempfindlichen und lärmunempfindlichen Betriebsräumen innerhalb der Nutzungsflächen statt, ist die Lärmbelastung nach den SIA-Normen 181, Schallschutz im Hochbau, nachzuweisen.

Art. 14

Baugesuche

Der Gesuchsteller muss im Baugesuch zusätzlich folgende Angaben machen:

- Nutzung der Räume
- Aussenbauteile und Trennbauteile lärmempfindlicher Räume und Angabe der verwendeten Materialien und Konstruktionsstärke

E DIENSTBARKEITEN

Art. 15

Alle Dienstbarkeiten, die zur Zeit auf den Grundstücken des Quartierplangebietes lasten oder diese berechtigen und die zu den vorliegenden Bestimmungen im Widerspruch stehen, sind zu löschen, soweit sie nicht Grundstücke ausserhalb des Quartierplangebietes betreffen. Allenfalls sind neue Dienstbarkeiten zu begründen oder auf die neuen Parzellen zu übertragen.

F KOSTEN

Die Bau- und Planungskosten werden im Perimeterverfahren sinngemäss nach dem Erschliessungsgesetz zwischen der Gemeinde und den Baurechtsnehmern resp. Grundeigentümern aufgeteilt.

Art. 16 Kosten Strassenanlagen

An die Kosten der Quartierstrasse leistet die Gemeinde einen Anteil von 20 %.

An die übrigen Kosten der Quartierstrasse leistet der Baurechtsnehmer oder Grundeigentümer 80 %, die Stichstrassen gehen zu 100 % zu deren Lasten.

Die zu verteilenden Kosten werden proportional ihrer Neuzuteilungsfläche (per m²) ohne Reduktion oder Zuschläge verteilt.

Art. 17 Kosten Wasserversorgungsanlage

Die Kosten, abzüglich Fepo Beitrag, werden analog Art. 16 Abs. 3 auf die Baurechtsnehmer resp. Grundeigentümer verteilt.

Die Kosten für Bestandteile von übergeordneten Ringleitungen gehen zu Lasten der Gemeinde.

Art. 18 Kosten für Kanalisationsanlagen

Die Kosten für die Meteorwasserleitung werden zu 100 % nach dem gleichen Verteilschlüssel wie unter Art. 16, Abs. 3 verteilt.

An die Kosten der Verlegung der Schmutzwasserleitung übernimmt die Gemeinde 50 %, die Restkosten werden wie unter Art. 16, Abs. 3 verteilt.

Art. 19 Kosten für die Quartierplanung

Die Gesamtkosten werden nach dem gleichen Verteilschlüssel wie unter Art. 16, Abs. 3 verteilt.

Art. 20 Hausanschlüsse

Der Wasser- und Kanalisationsanschluss für jede Parzelle muss mit dem Bau der Groberschliessung erfolgen. Diese Kosten werden ab Hauptleitung den Parzellenbesitzern separat verrechnet.

Die Feinerschliessung mit Elektrizitäts- und Telefonleitungen erfolgt ebenfalls mit dem Bau der Groberschliessung.

Art. 21

Besondere Bestimmungen

- a) Der Unterhalt von allen öffentlichen Strassen, Werkleitungen und der Strassenbeleuchtung wird zu 100 % von der Gemeinde getragen.
- b) Der Unterhalt und die allgemeine Reinigung der Stichstrassen müssen von den benützenden Anstössern vorgenommen werden. Die Gemeinde übernimmt dafür keine Arbeit und Kosten. Die benützenden Anstösser haben diese Arbeit unter sich selbst zu regeln.
- c) Die Beiträge an die Erschliessungsanlagen können von der Gemeinde erhoben werden, sobald diese für die Bauparzellen benutzbar sind.
- d) Die fachgerechte Entsorgung der Altlasten (Kehrichtdeponie bis ca. 1963) ist Sache des jeweiligen Baurechtsnehmer resp. Grundeigentümer.

G SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 22

Inkrafttreten

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

Art. 23

Anmerkung im Grundbuch

Der genehmigte Quartierplan wird nach Eintritt der Rechtskraft auf allen betroffenen Parzellen im Grundbuch der Gemeinde Domat/Ems anmerkt. Die Eintragungskosten werden zu den Quartierplankosten geschlagen.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeinderatspräsident:

Der Aktuar:

.....

A. Hollenstein