



Kanton Graubünden
Gemeinde Pontresina

Quartierplan Cruscheda

Quartierplanvorschriften

Erlassen vom Gemeindevorstand am 17. Februar 2000

Letzte Änderung:

Erlassen vom Gemeindevorstand am 18. September 2018

INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel
I Allgemeine Bestimmungen	
Quartierplangebiet	Art. 1
Zweck des Quartierplanes	Art. 2
Bestandteile des Quartierplanes	Art. 3
Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften, Quartiergestaltungsbonus	Art. 4
Ausnutzungsverteilung	Art. 5
Ausnutzungsübertragung	Art. 6
Zielsetzung	Art. 7
Gestaltungsplan	Art. 8
Erhaltung Villa auf Parzelle Nr. 1790	Art. 9
Gestaltung des Neubaus auf Parzelle Nr. 1791	Art. 10
Verkehrsfläche	Art. 11
Freihalteflächen	Art. 12
II ERSCHLIESSUNG DES QUARTTIERPLANGEBIETES	
Erschliessungsanlagen, Duldungspflicht	Art. 13
Parkplätze und unterirdische Parkieranlagen	Art. 14
III Kostenverteilung	
Grundsatz der Kostenverteilung	Art. 15
IV Schlussbestimmungen	
Anmerkung im Grundbuch	Art. 16
Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans	Art. 17 ¹

QUARTIERPLAN CRUSCHEDA

I Allgemeine Bestimmungen

Quartierplangebiet Art. 1

- 1 Der Quartierplan erstreckt sich über die Parzellen Nrn. 1790 und 1791 gemäss Bestandesplan und Grundbuch der Gemeinde Pontresina.
- 2 Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ergibt sich aus dem Einleitungsbeschluss vom 24. März 1999, bzw. aus dem Einleitungsbeschluss zur Revision des Quartierplans Cruscheda vom 07. August 2018 und ist im Bestandesplan festgehalten.¹

Zweck des Quartierplanes Art. 2

- 1 Der Quartierplan bezweckt die Erschliessung des Quartiergebietes sowie die Gestaltung der Bauten im Beizugsgebiet, die Einordnung der Bauten in die Landschaft und die Freihaltung von Ausgleichsflächen.

Bestandteile des Quartierplanes Art. 3

- 1 Der Quartierplan enthält die folgenden Bestandteile:
 1. Quartierplanvorschriften (QPV)
 2. Bestandesplan 1:500
 3. Gestaltungsplan 1:500
 4. Erschliessungsplan 1:500

Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften, Quartiergestaltungsbonus Art. 4

- 1 Bauvorhaben im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften der Gemeinde zu genügen.
- 2 Gestützt auf Art. 112 BauG wird auf die Ausnützung gemäss Zonenordnung von 0.55 ein Ausnützungsbonus von 10% gewährt, so dass die Ausnützung 0.605 beträgt. Der Ausnützungsanspruch für das ganze Quartierplangebiet beträgt 2'254 m² BGF.¹

¹ Vom Gemeinderat erlassen am 18. September 2018

- 1 Die zulässige Ausnützung wird wie folgt auf die einzelnen Baustandorte aufgeteilt.¹

	Bruttogeschossfläche
Parzelle 1790	857 m ² BGF
Parzelle 1791	<u>1'397 m² BGF</u>
Total	<u><u>2'254 m² BGF</u></u>

Ausnützungsübertragung

Art. 6

- 1 Innerhalb des Quartierplangebietes kann die Ausnützung von einer Parzelle auf die andere übertragen werden, doch darf die in Art. 5 angegebene Ausnützung pro Baustandort nicht um mehr als 20% erhöht werden.

Zielsetzung

Art. 7

- 1 Der Quartierplan beinhaltet die Erhaltung der bestehenden Villa Klainguti mit der sie umgebenden Gartenanlage und die Erstellung eines grösseren sorgfältig gestalteten Baues im oberen offenen Teil des Quartierplangebietes.

Gestaltungsplan

Art. 8

- 1 Im Gestaltungsplan sind die Gestaltungselemente wie Lage der Bauten, Gebäudehöhe, Firstrichtung, und Verkehrsflächen festgelegt. Die restlichen Flächen sind Freiflächen.

Erhaltung Villa auf Parzelle Nr. 1790

Art. 9

- 1 Die Villa auf Parzelle Nr. 1790 ist in ihrer Form und Baustil im Wesentlichen zu erhalten. Renovationsarbeiten die technisch und energetisch den aktuellen Erfordernissen der Baukunst entsprechen, sind zulässig. Sie sind gestalterisch sorgfältig zu gestalten. Die rückwärtige Anbaute kann im Rahmen der verfügbaren Bruttogeschossfläche innerhalb des festgelegten Baufensters aus-, um- oder neu gebaut werden. Das Giebeldach der Anbaute ist in der bestehenden Ausrichtung beizubehalten. Der Anschlussbereich an das Hauptgebäude gemäss Gestaltungsplan kann als eingeschossiger Zwischenbau mit Flachdach ausgebildet werden.¹

Gestaltung des Neubaus auf Parzelle Nr. 1791

Art. 10

- 1 Der Neubau auf Parzelle Nr. 1791 ist innerhalb des festgelegten Baufensters in mehrere Baukörper zu gliedern. Er darf höchstens eine Gesamtlänge von 35 m erreichen.
- 2 Die im Gestaltungsplan angegebenen Gebäudehöhen sind Maximalhöhen, die unterschritten werden dürfen. Der Neubau auf Parzelle Nr. 1791 darf mit gestaffelten Flachdächern eingedeckt werden.

¹ Vom Gemeinderat erlassen am 18. September 2018

- 1 Die Verkehrsfläche umfasst die Zufahrt zur Autoeinstellhalle und die Aussenparkplätze.

- 1 Die nicht zur Gebäudegrundfläche der Villa und zu den Baufenstern gehörenden Teile der Parzellen Nrn. 1790 und 1791 sind Freihalteflächen. Sie sind mit einem Hochbauverbot belegt.
- 2 Es dürfen jedoch unterirdische Bauten, Fusswege sowie Anlagen, die der Erholung und Freizeit dienen, wie z.B. Spielgeräte, Gärten, eingeschossige Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Kleintierställe und dergleichen mit einer Grundfläche von max. 16 m², erstellt werden.

II ERSCHLIESSUNG DES QUARTTIERPLANGEBIETES

- 1 Das Quartierplangebiet ist gemäss dem Erschliessungsplan mit den darin festgelegten Verkehrsanlagen, Zufahrten und Ver- und Entsorgungsanlagen (Werkleitungen) zu erschliessen.
- 2 Das Quartierplangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das Meteorwasser ist an Ort und Stelle versickern zu lassen oder gefasst in die Meteorwasserleitung abzuleiten.

- 1 Für die Bereitstellung und Anlage von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge gelten die Vorschriften des Baugesetzes. Die erforderlichen Parkplätze dürfen nur auf den im Erschliessungsplan festgelegten Flächen oberirdisch erstellt werden. Die oberirdischen Parkplätze sind als Besucherparkplätze zu nutzen.

III Kostenverteilung

- 1 Die Quartierplanverfahrenskosten sind vom Grundeigentümer zu bezahlen.
- 2 Die Kosten Revision des Quartierplans ist durch den Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1790 zu tragen.¹

¹ Vom Gemeinderat erlassen am 18. September 2018

IV Schlussbestimmungen

Anmerkung im Grundbuch

Art. 16¹

- 1 Der Gemeindevorstand lässt den revidierten Quartierplan Cruscheda nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Pontresina auf den Parzellen Nr. 1790 und 1791 unter dem Stichwort „revidierter QP Cruscheda“ anmerken.
- 2 Die im Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten gemäss Vorschriften der Gemeinde Pontresina ausschliesslich als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.
- 3 Der Gemeindevorstand ist für die Anmeldung des Quartierplans zur Anmerkung beim Grundbuchamt Maloja besorgt. Der Gemeindepräsident und der Gemeindegemeinschafter sind zur Abgabe der erforderlichen Anmeldungen ermächtigt.

Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans

Art. 17¹

- 1 Für die Aufhebung oder Abänderung des vorliegenden Quartierplans gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

¹ Vom Gemeinderat erlassen am 18. September 2018