



Kanton Graubünden
Gemeinde Albula/Alvra

Quartierplan Cumpogna, Tiefencastel

Gestaltungsvorschriften

Erlassen vom Gemeindevorstand am 7. Juli 1986

Letzte Änderung:

Erlassen vom Gemeindevorstand am 1. August 1987

Gestützt auf Art. 56 ff der Bauordnung der Gemeinde Tiefencastel und nach öffentlicher Auflage vom 25.10.1985 und der Ergänzungsaufgabe vom bis erlässt der Gemeindevorstand Tiefencastel nachfolgenden Quartierplan:

Q U A R T I E R P L A N M I T G E S T A L T U N G S - V O R S C H R I F T E N " C U M P O G N A "

=====

I A L L G E M E I N E B E S T I M M U N G E N

Art. 1 Quartierplangebiet

Die genaue Abgrenzung des Quartierplanes ist aus dem Plan "Beizugsgebiet / Abzug" im Massstab 1:500 ersichtlich. Darin sind ebenfalls die Teilgebiete dargestellt, für die spezielle Vorschriften ausgearbeitet wurden.

Art. 2 Der Quartierplan "Cumpogna" regelt die Erschliessung und Gestaltung des entsprechenden Gebietes.

Art. 3 Der Quartierplan "Cumpogna" umfasst folgende Bestandteile:

1. Plan: Beizugsgebiet/Abzug
2. Plan: Alter Bestand
3. Plan: Neuzuteilung
4. Plan: Erschliessungsplan
5. Plan: Quartiergestaltungsplan
6. Quartierplanvorschriften
 (siehe Abschnitt II hinten)
7. Bericht
 Servitute
 Kostenverteiler

II Q U A R T I E R P L A N V O R S C H R I F T E N

A C U M P O G N A - D O R F Z O N E

Art. 4 Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften

Neubauten im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Artikel keine besonderen Bestimmungen enthalten, den geltenden Bauvorschriften der Gemeinde zu genügen.

Art. 5 Ueberbauungsrichtlinien

Die auf dem Quartiergestaltungsplan dargestellten Baugestaltungslinien verlangen, dass das bestehende Gebäudevolumen (Länge, Breite und Höhe) bestehen bleibt.

Geringfügige Abweichungen in Bezug auf das Volumen können durch die Baubehörden bewilligt werden.

Für weitere mögliche neue Bauten gelten die gemäss Bauordnung gültigen Bestimmungen.

Art. 6 Anbauten

Anbauten (z.B. gedeckte Eingänge) sind ausserhalb der Baugestaltungslinie zulässig, wobei die Grundfläche nicht grösser als 50 m² sein darf und die Höhe 3.0 m nicht übersteigt.

Der Grenzabstand für Anbauten beträgt im Minimum 2.5 Meter.

Art. 7 Parkierung

Für die Gebäude auf den Parzellen Nr. 54, 55, 57 und 179 besteht die Möglichkeit, auf der Parzelle Nr. 52 und im Osten der Parzelle Nr. 47 Parkplätze zu erwerben.

Die nötigen Absprachen sind direkt zwischen den betreffenden Grundeigentümern zu machen.

Es ist verboten, auf den Parzellen Nr. 48, 49, 56 und 164 (öffentliche Strassen) Fahrzeuge abzustellen.

Es besteht die Möglichkeit, auf den in Absatz 1 dieses Artikels genannten Flächen einfache Garagen zu erstellen.

Art. 8 Dachgestaltung

Bei bestehenden Gebäuden (Baugestaltungslinien) ist die Hauptfirstrichtung beizubehalten.

Die Dächer sind mit ortsüblichen, strukturierten Materialien einzudecken. Für Nebengebäude und Anbauten (max. 50 m² Grundfläche) sind Bleche gestattet.

Art. 9 Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassaden soll die einfache kubische Erscheinung traditioneller Bauten aufzeigen (z.B. regelmässig und symmetrisch angeordnete Fenster).

Art. 10 Kollektoren

Kollektoren aller Art müssen architektonisch in den Bau integriert werden.

Art. 11 Antennen

Freistehende Antennen auf dem Boden oder auf dem Dach sind nicht zulässig. Die Antennenanlage ist in den Bau zu integrieren.

B C U M P O G N A - P L A Z F I E R A

Art. 12 Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften

Neubauten im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Artikel keine besonderen Bestimmungen enthalten, den geltenden Bauvorschriften der Gemeinde zu genügen.

Art. 13 Ueberbauungsrichtlinien

Die im Gestaltungsplan angegebenen überbaubaren Flächen und die Hauptfirstrichtung der Giebeldächer bestimmen die Lage der Gebäude. Innerhalb dieser Flächen dürfen die Gebäude unter Einhaltung der Gestaltungsvorschriften frei platziert werden.

Auf Parzelle Nr. 45 kann, solange alle Bedingungen (s. Abschnitt "Camping") erfüllt sind, ein Campingplatz betrieben werden.

Art. 14 Grenzabstand

Gegenüber der Quartierplangrenze ist der Grenzabstand gemäss B0 einzuhalten.

Im inneren des Quartierplangebietes beträgt der Grenzabstand mindestens 2.5 Meter.

Erdverlegte Kollektoren müssen einen minimalen Grenzabstand von 2.0 m aufweisen.

Art. 15 Gebäudeabstand

Die Festlegung eines Gebäudeabstandes ist nicht notwendig, da nur die im Plan festgehaltenen Flächen überbaut werden dürfen (vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften).

Art. 16 Gebäudehöhe

Die minimale Gebäudehöhe beträgt 5.60 m, die maximale Gebäudehöhe 7.70 m. Bei Parzelle A, B und C (vergl. Gestaltungsplan) beträgt die maximale Gebäudehöhe 8.40 m.

Für Gebäude auf den Parzellen Nr. 45 und Nr. 163 darf die obige minimale Gebäudehöhe in begründeten Fällen unterschritten werden.

Art. 17 Nebengebäude

Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuschen etc. (max. 50 m² Grundfläche) mit einer max. Höhe von 3 m dürfen ausserhalb der definierten Flächen erstellt werden. Dabei sind aber die entsprechenden feuerpolizeilichen Vorschriften zu beachten. (Gegenüber Süden dürfen an Nebengebäuden keine Holzfassaden errichtet werden.)

Art. 18 Dachgestaltung

Der Dachvorsprung darf maximal 0.8 m aufweisen. Werden Sitzplätze in den Baukörper integriert, so dürfen diese - sofern sie den Charakter des Hauses und der benachbarten Häuser bewahren - mit dem Hauptdach überdeckt werden. In diesem Falle gelten für die Sitzfläche überdeckenden Teile die Vorschriften mit einem maximalen Vorsprung von 0.8 m nicht.

Die Dächer sind mit ortsüblichen, strukturierten Bedachungsmaterialien einzudecken. Ortsfremde Materialien wie Bleche sind nicht zulässig.

Art. 19 Kollektoren (alternative Heizsysteme)

Kollektoren aller Art müssen architektonisch in den Bau integriert werden.

Art. 20 Antennen

Freistehende Antennen am Boden oder auf dem Dach sind nicht zulässig. Die Antennenanlage ist in den Bau zu integrieren.

Art. 21 Kehricht

Der jeweilige Eigentümer der Parzellen Nr. 45 bzw. Nr. 163 stellt der politischen Gemeinde Tiefencastel im Bereiche der gemeinsamen Grenze an der Sammelstrasse (Strasse zum Schulhaus) einen Platz in Form einer Dienstbarkeit, die im Grundbuche der Gemeinde Tiefencastel einzutragen ist, kostenlos für die Errichtung eines Kehrichthäuschens zur Verfügung, wobei dieses Kehrichthäuschen dem ganzen Quartier "Cumpogna" (Parzellen Nr. 183, 174, 162, 163 und 45) dienen soll. Die genaue Lage bestimmt die Gemeinde. Dieses Häuschen darf innerhalb der Baulinie erstellt werden; es darf jedoch den Verkehr nicht behindern.

C C A M P I N G

Art. 22 Zweck

Die vorliegende Vorschrift regelt die Nutzung der Parzelle Nr. 45 als Campingplatz.

Art. 23 Termin

Sofern in den nachfolgenden Artikeln keine anderen Fristen genannt werden, müssen alle verlangten Einrichtungen, Vorschriften etc. innert 2 Jahren nach der Genehmigung des Quartierplanes erstellt und ausgeführt sein.

Erfüllt der Eigentümer des Campingplatzes die Quartierplanvorschriften für den Campingbetrieb innert einer Frist von 2 Jahren nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die vorbehaltslose Räumung des Campingplatzes unter Ansetzung einer Frist von 1/2 Jahre zu verfügen.

Ein entsprechendes Bauprojekt, das alle Belange berücksichtigt, muss innert Jahresfrist seit der Genehmigung des Quartierplanes dem Gemeindevorstand eingereicht werden.

Art.24 Kategorien

Es dürfen höchstens 2/3 der Zelt- oder Wohnwageneinheiten als Ganz-Jahres-Campingplätze verwendet werden.

Im Minimum sind 1/3 der Zelt- oder Wohnwageneinheiten für den Tourismus-Camping freizuhalten.

Art. 25 Flächenbedarf

Pro Zelt- oder Wohnwagen-Einheit müssen mindestens folgende Bruttoflächen zur Verfügung stehen:

Für Tourismus-Camping	60 m ²
Für Ganz-Jahres-Camping	100 m ²

Unter Bruttofläche ist die zugeteilte Nettofläche zuzüglich Wege, Bauten, Bepflanzung, Erholungsfläche und der Parkfläche zu verstehen.

Art. 26 Stationierungsplan der Wohnwagen und Zelte

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 45 erstellt einen Stationierungsplan, der für die Benützer verbindlich ist.

Dieser Plan muss innert 6 Monaten nach der Genehmigung des Quartierplanes "Cumpogna" erstellt sein.

In diesem Plan müssen zudem die Betriebsanlagen, die Park- und Spielplätze dargestellt werden.

Art. 27 Abstände

Der Abstand zwischen zwei benachbarten Zelten, Wohnwagen und/oder Mobilheimen muss im Minimum 2.0 Meter betragen. Vorbauten oder Vorzelte dürfen nicht in diesen Grenzabstand hineinragen.

Gegenüber der Quartierplangrenze sind die Baulinien, gegenüber dem übrigen Quartierplangebiet "Cumpogna" die Baulinien oder ein Grenzabstand von 4.0 Meter, gegenüber bestehenden Gebäuden von 8.0 Meter einzuhalten.

Art. 28 Betriebsführung

Zur Gewährleistung eines geordneten Betriebes erlässt der Campingplatzhalter/Eigentümer der Parzelle Nr. 45 innert 6 Monaten nach Genehmigung des Quartierplanes "Cumpogna" eine Platzordnung.

Diese Platzordnung ist durch den Gemeindevorstand zu genehmigen.

Die Platzordnung ist an gut sichtbarer Stelle im Campingareal anzubringen.

Eine für den Campingplatz verantwortliche Person muss jederzeit erreichbar sein.

Art. 29 Anforderungen/Einrichtungen

Die folgenden Angaben sind als Minimal-Anforderungen zu verstehen.

Die verlangten Einrichtungen müssen so angeordnet werden, dass die Benützer und der Campinghalter nicht gestört werden.

Anmeldung

Für die Anmeldung der Campinggäste muss ein wettergeschützter Raum zur Verfügung stehen.

Sanitäre Einrichtungen

Die folgenden Einrichtungen müssen nach Geschlechtern getrennt sein (separate Räume).

Für Frauen: 2 Wasserspülaborte

2 - 3 Körperwaschlavabos

1 Dusche

2 elektrische Anschlüsse bei den Lavabos

Anschluss z.B. für Föhn

Für Herren: 2 Wasserspülaborte

1 Pissoir-Stand

2 - 3 Körperwaschlavabos

1 Dusche

2 elektrische Anschlüsse bei den Lavabos

(Anschluss für Rasierapparate und Föhn etc.)

Ferner davon abgetrennt aufzustellen:

1 Spezial-Ausguss

Ferner abgetrennt von den obigen Anlagen:

1 Geschirrwash-Stellen

Abfälle

Für Abfälle müssen geschlossene Behälter mit einem minimalen Fassungsvermögen von 10 Liter pro Einheit und Tag auf dem Campingplatz bereit sein, welche regelmässig geleert werden müssen.

Feuerlöscher

Auf dem Campingplatz müssen genügend Feuerlöscher vorhanden sein. Die Standorte sind entsprechend zu signalisieren.

Art. 30 Zaun

Das Areal des Campingplatzes muss nach aussen abgetrennt werden (z.B. Hecken, Sträucher, Zäune, Mauern etc.). Gegenüber dem Wohngebiet muss eine Bepflanzung erstellt werden.

Art. 31 Zufahrt

Die Zufahrt zum Campingplatz ist entsprechend dem Quartierplan "Cumpogna" zu erstellen. Von der darin dargestellten Zufahrt darf beidseits im Maximum um 10 m abgewichen werden.

Art. 32 Parkplätze

Pro Zelt- oder Wohnwageneinheit ist je ein Parkplatz anzuordnen. Wenn möglich sollte ein gemeinsamer Platz oder im Maximum 2 - 3 Plätze ausgeschieden werden.

Die Lage dieser Parkplätze darf die Wohnqualität der im Quartierplangebiet "Cumpogna" liegenden bestehenden oder künftigen Häuser nicht beeinträchtigen.

Platzfahrten (ausser bei An- und Abreise) sind untersagt.

Art. 33 Ruhezeit

Die Ruhezeit von 22.00 bis 07.00 Uhr ist strikte einzuhalten.

Musik und alle andere Art von Lärm dürfen die Nachbarschaft nicht stören und sind nach 22.00 Uhr untersagt.

Art. 34 Abwasser

Abwasser von Küche und chemischen WC-Anlagen sind in die dazu bestimmten Ausgüsse zu leeren.

Art. 35 Vorbauten, Vorzelte, Werkzeugkisten

Vorbauten und Vorzelte müssen leicht demontierbar sein. Die Farbe muss dem Wohnwagen bzw. dem Zelt angepasst werden. Es darf keine Dachpappe oder rostendes Material verwendet werden.

Die Vorbauten dürfen 5.0 m in der Tiefe nicht überschreiten. In dieses Mass ist die Wohnwagentiefe einzurechnen. Der Vorbau darf im Maximum die halbe Länge des Wohnwagens aufweisen.

Bei einem Vorzelt beträgt die max. zulässige Tiefe 2.5 m und die entsprechende Länge 2.1 m.

Werkzeugkisten dürfen die Höhe von 90 cm nicht überschreiten; die Tiefe darf max. 80 cm aufweisen. Die Wohnwagenbreite darf nicht überschritten werden.

Art. 36 Gas

Für die Lagerung und Benützung von Gas gelten die Feuerpolizeivorschriften des Kantons Graubünden.

Art. 37 Haftung

Zur Deckung seiner Verantwortlichkeit gegenüber den Campinggästen und Dritten hat der Campingplatzhalter eine Haftpflichtversicherung mit einer Decksumme von mindestens einer Million Franken abzuschliessen.

Diese Versicherung muss 30 Tage nach Genehmigung des Quartierplanes "Cumpogna" bestehen.

Im weiteren wird ihm empfohlen, eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschliessen.

Art. 38 Betriebsgebäude

Für die Erstellung eines Betriebsgebäudes gelten die Grenzabstände etc. gemäss BO Art. 39 (Zonenschema).

Art. 39 Einstellung des Campingbetriebes

Sollte sich der jeweilige Eigentümer der Parezelle Nr. 45 entschliessen, den Campingbetrieb einzustellen oder erfüllt dieser die geforderten Bedingungen für den Campingbetrieb nicht, so verpflichtet sich dieser, die Parezelle Nr. 45 entsprechend dem Quartierplan zu überbauen.

Churwalden, im Oktober 1985

INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO
U E L I M Ü L L E R