



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Celerina / Scharigna**

# **Quartierplan Pradatsch Suot I**

## **Quartierplanvorschriften**

Erlassen vom Gemeindevorstand am 8. Juni 1998

# INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel
<b>I Allgemeines</b>	
Quartierplangebiet	1
Zweck des Quartierplans	2
Bestandteile	3
Verbindlichkeit	4
<b>II Gestaltung des Quartierplangebietes</b>	
Baulinien und Baugestaltungslinien	5
Geschosszahl und Firsthöhen	6
Nutzung und Ausnützung	7
Grenz- und Gebäudeabstände	8
Einfriedungsmauern	9
Terraingestaltung	10
<b>III Erschliessung des Quartierplangebietes</b>	
<b>1. Verkehr</b>	
Verkehrsanlagen	11
Quartierstrasse	12
Parkplätze und Zufahrten	13
Öffentliche Fusswege	14
<b>2. Versorgung</b>	
Anschluss an das Versorgungsnetz	15
Ableitung von Meteorwasser	16
Eigentum an den Versorgungsanlagen	17
Durchleitungsrechte und Bauverbot	18
Abfallsammelstelle	19
<b>3. Unterhalt und Erneuerung der Erschliessungsanlagen</b>	
Unterhalt und Erneuerung	20
<b>4. Finanzierung der Erschliessungsanlagen</b>	
Verkehrsanlagen	21
Werkleitungen	22
Abfallsammelstelle	23
Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	24
<b>IV Schlussbestimmungen</b>	
Kosten der Quartierplanung	25
Beschränkte dingliche Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen	26
Anmerkung im Grundbuch	27
Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans	28
<b>Anhang:</b> Grundbuchauszüge	

# Quartierplan Pradatsch Suot I

## QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN (QPV)

### I Allgemeines

#### Quartierplangebiet

Art. 1

- 1 Der Quartierplan Pradatsch Suot I erstreckt sich über die Parzellen Nr. 212, 213, 216, 307 (teilweise), 688 und 690 des Grundbuches Celerina.
- 2 Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus den zum Quartierplan gehörenden Plänen ersichtlich.
- 3 Über die Eigentumsverhältnisse und die auf den einbezogenen Parzellen lastenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Vormerkungen und Anmerkungen orientieren die Grundbuchauszüge im Anhang.

#### Zweck des Quartierplans

Art. 2

- 1 Der Quartierplan dient dazu, die einbezogenen Parzellen zweckmässig und rationell zu erschliessen.
- 2 Der Quartierplan legt die überbaubaren Flächen sowie die Grundzüge für die Situierung und die Gestaltung von Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet fest.

#### Bestandteile

Art. 3

- 1 Der Quartierplan Pradatsch Suot I umfasst folgende Bestandteile:
  1. Quartierplanvorschriften (QPV)
  2. Gestaltungsplan 1:500
  3. Terrainschnitte 1:500
  4. Erschliessungsplan 1:500

#### Verbindlichkeit

Art. 4

- 1 Der Quartierplan gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbesehen allfälliger Handänderungen.
- 2 Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Artikel keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften sowie den Vorschriften der Erschliessungsreglemente der Gemeinde zu genügen.
- 3 Vor der Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

## II Gestaltung des Quartierplangebietes

### Baulinien und Baugestaltungslinien

Art. 5

- 1 Neue Gebäude und Ersatzbauten sind innerhalb der im Gestaltungsplan durch Baulinien und Baugestaltungslinien begrenzten Flächen für Hochbauten (Baufenster) zu erstellen. Die Lage und Form der im Gestaltungsplan bezeichneten Gebäude haben Richtplancharakter.
- 2 Die im Gestaltungsplan blau ausgezogenen Baulinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Die Bauten müssen nicht an die Baulinie gestellt werden.
- 3 Die im Gestaltungsplan rot ausgezogenen Baugestaltungslinien bezeichnen die Linien, an welche Hochbauten (Neubauten oder Ersatzbauten) gestellt werden müssen. Eine Zurücksetzung der Bauten ist nicht gestattet.
- 4 Unterirdische Bauten sowie die für Einstellhallen erforderlichen Zufahrten und Zugänge dürfen grundsätzlich im Rahmen der allgemeinen baugesetzlichen Bestimmungen auch ausserhalb der Baufenster erstellt werden. Die im Gestaltungsplan grün ausgezogenen Baulinien für unterirdische Bauten dürfen jedoch auch von unterirdischen Bauten nicht überschritten werden. Vorbehalten bleiben ferner die Einschränkungen von Art. 18 QPV zum Schutz von Werkleitungen.

### Geschosszahl und Firsthöhen

Art. 6

- 1 Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Neubauten sowie Ersatzbauten sind mit den im Plan angegebenen Geschosszahlen zu erstellen.
- 2 Die für das unterste Nutzgeschoss massgeblichen Koten gemäss Gestaltungsplan und Terrainschnitten sind einzuhalten.
- 3 Massgeblich für die Ermittlung der gemäss Baugesetz einzuhaltenden Firsthöhe sind die im Gestaltungsplan und in den Terrainschnitten festgelegten Koten.
- 4 Bei Neubauten oder Ersatzbauten auf Parzelle Nr. 216 sind Geschosszahl und Firsthöhen ab dem gewachsenen Boden zu ermitteln.

### Nutzung und Ausnützung

Art. 7

- 1 Nutzung und Ausnützung von Bauvorhaben im Quartierplangebiet richten sich nach den jeweils geltenden Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplanes.

### Grenz- und Gebäudeabstände

Art. 8

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, gegen Nachbarparzellen sowie benachbarte Bauten werden durch die im Gestaltungsplan gezogenen Baulinien bestimmt.

- 2 Innerhalb der Baulinien (Baufenster) können die Gebäudelänge, die Gebäudeabstände und der Zusammenbau mehrerer Baukörper nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.

---

#### Einfriedungsmauern

Art. 9

- 1 Entlang der Grenze der Parzellen Nr. 212 und 213 zur Kantonsstrasse sind gemäss Gestaltungsplan Einfriedungsmauern zu erstellen bzw. beizubehalten.
- 2 Die neue Mauer auf Parzelle Nr. 212 ist in der Art der bestehenden Mauer auf Parzelle Nr. 213 oder als geschlossene Mauer mit einer Höhe von 1.20 - 1.50 m ab Trottoir auszuführen. Sie ist zwingend von der gemeinsamen Grenze der Parzellen Nr. 212 und 213 bis zur Südwestecke des vorgesehenen Gebäudes auf Parzelle Nr. 212 zu erstellen. Die Weiterführung der Mauer gemäss Gestaltungsplan bis zur Nordwestecke des Gebäudes wird empfohlen.

---

#### Terraingestaltung

Art. 10

- 1 Die in den Quartierplan einbezogenen Flächen dürfen bis zu den im Gestaltungsplan und in den Terrainschnitten festgelegten Koten aufgeschüttet werden. Es sind natürliche Geländeformen anzustreben.

### **III Erschliessung des Quartierplangebietes**

#### **1. Verkehr**

---

#### Verkehrsanlagen

Art. 11

- 1 Die Erschliessung der einbezogenen Parzellen mit Strassen, Wegen und Abstellflächen erfolgt nach dem Erschliessungsplan.
- 2 Es werden unterschieden:
  1. Quartierstrasse
  2. Parkplätze und Zufahrten
  3. Autoeinstellhallen
  4. Öffentliche Fusswege
- 3 Lage und Ausdehnung der im Erschliessungsplan festgelegten Quartierstrasse, der öffentlichen Fusswege und der Zufahrten sind für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich. Die Lage und Ausdehnung der Parkplätze im Freien sowie der Autoeinstellhallen sind im Erschliessungsplan richtplanmässig festgelegt.

- 1 Die bereits erstellte Quartierstrasse erschliesst die Parzellen Nr. 212, 688 und 690. Sie dient ferner dem Anschluss des Quartierplangebietes Pradatsch Suot II.
- 2 Die Quartierstrasse steht im Eigentum der Gemeinde. Die Benützung der Strasse ist öffentlich.

- 1 Die erforderliche Anzahl offene und gedeckte Parkplätze für Motorfahrzeuge wird nach den Bestimmungen des Baugesetzes im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 2 Die Erstellung der Parkplätze und Zufahrten ist Sache der Quartierplanbeteiligten. Die Benützung gemeinsamer Einstellhallen und Zufahrten ist durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer privatrechtlich zu regeln.
- 3 Die Zufahrt zu Parkplätzen auf Parzelle Nr. 213 hat gemäss Erschliessungsplan grundsätzlich ab Gemeindeparzelle Nr. 211 zu erfolgen. Unterirdische Abstellplätze auf Parzelle Nr. 213 können jedoch auch über die vorgesehene unterirdische Austoeinstellhalle auf Parzelle Nr. 212 erschlossen werden. Die jeweiligen Eigentümer der Parzelle Nr. 212 sind demzufolge verpflichtet, der Nachbarliegenschaft die Mitbenützung der Rampe sowie die Durchfahrt durch die eigene Autoeinstellhalle gegen angemessene Entschädigung und Beteiligung an den Bau- und Unterhaltskosten der mitbenutzten Erschliessungsflächen zu gestatten. Können sich die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer über die Entschädigung bzw. Kostenbeteiligung nicht einigen, setzt die Baubehörde auf Antrag die entsprechenden Leistungen fest.

- 1 Die im Erschliessungsplan festgelegten öffentlichen Fusswege erschliessen das Quartierplangebiet für Fussgänger.
- 2 Die Fusswege sind öffentlich begehbar.

## 2. Versorgung

- 1 Der Anschluss der einbezogenen Parzellen an die öffentliche Kanalisation, die Wasser- und Stromversorgung sowie an die Leitungen der Telekommunikation richtet sich nach dem Erschliessungsplan.
- 2 Die Erstellung der Hausanschlüsse an die Wasser- und Kanalisationsleitungen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

- 1 Die Eigentümerinnen und Eigentümer aller in die Quartierplanung einbezogenen Parzellen haben dafür zu sorgen, dass kein Oberflächenwasser auf die angrenzenden Grundstücke abfliessen kann.
- 2 Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück versickern zu lassen oder gemäss Erschliessungsplan in die Meteorwasserleitungen abzuleiten. Es darf nicht in die Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.

- 1 Die im Erschliessungsplan aufgeführten Schmutzwasser-, Meteorwasser- und Wasserleitungen mit Ausnahme der Hausanschlüsse stehen im Eigentum der Gemeinde.
- 2 Die elektrischen Leitungen sowie die Leitungen der Telekommunikation bleiben im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.

- 1 Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung der öffentlichen Werkleitungen sowie von privaten Hausanschlüssen oder Meteorwasserleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.
- 2 Die Linienführung der bestehenden und der geplanten Werkleitungen ist aus dem Erschliessungsplan ersichtlich.
- 3 Über den im Erschliessungsplan festgelegten Trasseen von Werkleitungen und seitlich in einem Abstand von je 2 m dürfen keine ober- oder unterirdische Bauten und Anlagen erstellt werden.

- 1 Der Erschliessungsplan bezeichnet die für das Quartier bestimmte Abfallsammelstelle. Der Bau der Abfallsammelstelle ist Sache der Gemeinde.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, die Abfallsammelstelle mit dem zugehörigen Kehrichthäuschen am bezeichneten Standort ohne Einhaltung von Abstandsvorschriften zu erstellen und beizubehalten. Die betroffene Grundeigentümerin bzw. der betroffene Grundeigentümer hat die Erstellung und den Fortbestand der Sammelstelle ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

### **3. Unterhalt und Erneuerung der Erschliessungsanlagen**

Unterhalt und Erneuerung

Art. 20

- 1 Der Unterhalt und die Erneuerung der Quartierstrasse sowie der öffentlichen Fusswege ist Sache der Gemeinde. Eine Pflicht zur Offenhaltung der öffentlichen Fusswege im Winter besteht nicht.
- 2 Der Unterhalt und die Erneuerung der im Eigentum der Gemeinde stehenden Werkleitungen obliegt der Gemeinde. Diese sorgt ferner für den Unterhalt und die Erneuerung der Abfallsammelstelle.
- 3 Der Unterhalt und die Erneuerung aller übrigen Erschliessungsanlagen mit Ausnahme der elektrischen Leitungen und der Leitungen der Telekommunikation obliegen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, denen die Anlagen dienen.

### **4. Finanzierung der Erschliessungsanlagen**

Verkehrsanlagen

Art. 21

- 1 Die Kosten für den Bau der bereits ausgeführten Quartierstrasse samt Nebenanlagen und der öffentlichen Fusswege verbleiben gemäss Quartierplan vom 21. November 1975 den Eigentümern der Parzellen Nr. 688 und 690. Ein Anspruch auf eine Kostenbeteiligung der Gemeinde oder privater Grundeigentümer besteht nicht.
- 2 Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der Parkplätze, Zufahrten und Autoeinstellhallen gehen zu Lasten der Eigentümerinnen oder Eigentümer, denen diese Anlagen dienen.
- 3 Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Quartierstrasse samt Nebenanlagen gehen zu Lasten der Gemeinde. Diese trägt auch die Kosten für den Unterhalt und eine allfällige Schneeräumung auf den öffentlichen Fusswegen.
- 4 Die Unterhalts- und Erneuerungskosten aller übrigen im Erschliessungsplan vorgesehenen oder bereits erstellten Verkehrsanlagen tragen die Eigentümerinnen oder die Eigentümer, denen die betreffenden Anlagen dienen.

Werkleitungen

Art. 22

- 1 Die zur Versorgung des Quartiers erforderlichen Schmutzwasser-, Meteorwasser- und Trinkwasserleitungen wurden von den Eigentümern der Parzellen Nr. 688 und 690 vorfinanziert. Zur Abgeltung des gemäss Art. 26 QPV des Quartierplans vom 24. November 1975 vorgesehenen Kostenbeitrages haben die Eigentümer der Parzelle Nr. 212 den Eigentümern der Parzellen Nr. 688 und 690 pauschal den Betrag von Fr. 65'000.-- zu entrichten.

- 2 Dieser pauschale Kostenbeitrag von Fr. 65'000.-- wird mit der Erteilung einer Baubewilligung für die Parzelle Nr. 212 zur Bezahlung fällig. Er ist innert 30 Tagen seit Fälligkeit an die Gemeinde zu bezahlen. Der Kostenbeitrag wird nach Eingang im Verhältnis der Parzellenflächen an die Eigentümer der Parzellen Nr. 688 und 690 zurückbezahlt.
- 3 Mit der Bezahlung des pauschalen Kostenbeitrages von Fr. 65'000.-- sind alle Rückerstattungsansprüche der Eigentümer der Parzelle Nr. 688 und 690 aus der Vorfinanzierung von Erschliessungsanlagen gemäss Quartierplan Pradatsch Suot vom 24. November 1975 abgegolten.
- 4 Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Schmutzwasser-, Meteorwasser- und Trinkwasserleitungen mit Ausnahme der Hausanschlüsse trägt die Gemeinde. Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Hausanschlüsse tragen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen die Leitungen dienen.

#### Abfallsammelstelle

Art. 23

---

- 1 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der Abfallsammelstelle gehen zu Lasten der Gemeinde.

#### Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

Art. 24

---

- 1 Durch die Finanzierung der für die Quartiererschliessung notwendigen Anlagen werden die Quartierplanbeteiligten von der Leistung der gesetzlichen Beiträge an andere öffentliche Erschliessungswerke, aus denen ihnen ein Vorteil erwächst, nicht befreit.
- 2 Vorbehalten bleiben ferner die für den Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung geschuldeten Anschlussgebühren. Diese werden der Bauherrschaft bei Erteilung einer Baubewilligung in Rechnung gestellt.
- 3 Vorbehalten bleiben ausserdem die Anschlussgebühren für den Anschluss der Grundstücke an die Elektrizitätsversorgung und die Leitungen der Telekommunikation sowie die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen.

## IV Schlussbestimmungen

### Kosten der Quartierplanung

Art. 25

- 1 Die Kosten der vorliegenden Revision des Quartierplans Pradatsch Suot, bestehend aus den Kosten für die planerische und juristische Beratung sowie den Kosten für die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Quartierplanes im Grundbuch gehen zu 80 % zu Lasten der Eigentümer der Parzelle Nr. 212 und zu 20 % zu Lasten der Eigentümerin der Parzelle Nr. 213.
- 2 Die Kostenanteile werden den kostenpflichtigen Quartierplanbeteiligten von der Baubehörde nach Abschluss der Quartierplanung in Rechnung gestellt. Sie sind innert 60 Tagen seit Erhalt der Rechnung an die Gemeindekasse zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des jeweiligen Zinssatzes der Gemeinde berechnet.

### Beschränkte dingliche Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen

Art. 26

- 1 Die im vorliegenden revidierten Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten gemäss Vorschriften der Gemeinde Celerina ausschliesslich als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.
- 2 Die auf den Parzellen Nr. 212, 213, 216, 307, 688 und 690 bereits eingetragenen Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte erfahren keine Änderung. Gleiches gilt für allfällige Vormerkungen auf den einbezogenen Parzellen.
- 3 Die auf den Parzellen Nr. 212, 213, 688 und 690 lastenden Anmerkungen „Öffentlicher Quartierplan, 31.3.1976 B.16“ und „Nachtrag zum Quartierplan Pradatsch Suot I, 4.3.1994, B.59“ sowie die auf den Parzellen Nr. 216 und 307 lastende Anmerkung „Öffentlicher Quartierplan, 31.3.1976, B.16“ sind im Grundbuch zu löschen. Die weitem auf den in den Parzellen Nr. 212, 213, 216, 307, 688 und 690 lastenden Anmerkungen erfahren keine Änderung.

### Anmerkung im Grundbuch

Art. 27

- 1 Die Baubehörde lässt den vorliegenden revidierten Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft auf den Parzellen Nr. 212, 213, 216, 307, 688 und 690 des Grundbuches Celerina unter dem Stichwort „Quartierplan Pradatsch Suot I“ anmerken.
- 2 Die Baubehörde ist für die Anmeldung des Quartierplans zur Anmerkung beim Grundbuchamt Oberengadin besorgt.

### Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans

Art. 28

- 1 Für die Aufhebung oder Abänderung des vorliegenden Quartierplanes gelten die Vorschriften des Baugesetzes.