



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Quartierplan Auf der Bünnda

Quartierplanvorschriften

Erlassen vom kleinen Landrat am 18. Mai 2001

BESCHRIEB**I Allgemeines**Zweck

Art. 1

Der Gestaltungsplan bezweckt in seinem Gebiet die raumplanerische und baugesetzliche Grundlage zu schaffen für eine Wohnüberbauung.

Planungsgebiet

Art. 2

Das Gebiet des Gestaltungsplanes umfasst folgende Grundbuchparzellen, die nach BG 1977 in der Wohnzone W3 liegen.

<i>Par. Nr.</i>	<i>Eigentümer</i>	<i>Fläche</i>
850	████████████████████	6'086 m ²
6161	Calanda-Haldengut	775 m ²
848	AG Davos-Parsenn-Bahnen	177 m ²
847	AG Davos-Parsenn-Bahnen	2'711 m ²
6160	Calanda-Haldengut	381 m ²
Total		10'130 m²

Bauliche Ausnutzung

Art. 3

Die bauliche Ausnutzung (AZ) wurde vor dem Quartierplan ungleich auf die Parzellen verteilt.

Parzelle 850 [REDACTED]	6'086 m ²
AZ Transport ab Parzelle 6161	
Calanda Haldengut	775 m ²
AZ Transport ab Parzelle 6141	
[REDACTED]	442 m ²
<hr/>	
Total Fläche Parzelle 850 zur AZ Bestimmung	7'303 m ²
<hr/>	
Parzelle 847 AG Davos-Parsenn-Bahnen	2'711 m ²
AZ Transport ab Parzelle 6160	
Calanda Haldengut	381 m ²
<hr/>	
Total Fläche Parzelle 847 zur AZ Bestimmung	3'092 m ²
<hr/>	
Parzelle 848 AG Davos-Parsenn-Bahnen	177 m ²
<hr/>	
Total Fläche zur AZ Berechnung	10'572 m ²

Berechnung der baulichen Ausnutzung (AZ) nach Baugesetz 1977

Art. 3.1

Parz. Nr.	Eigentümer	m ²	AZ	BGF
Parzelle 850	[REDACTED]	7'303 m ²	x 0.6	= 4'381.80 m ²
Parzelle 847 AG Davos-Parsenn-Bahnen		3'092 m ²	x 0.6	= 1'855.20 m ²
Parzelle 848 AG Davos-Parsenn-Bahnen		177 m ²	x 0.6	= 106.20 m ²
Total max. mögliche bauliche Ausnutzung BG 77				<u>6'343.20 m²</u>

Berechnung der baulichen Ausnutzung (AZ) nach neuem Baugesetz 2001

Art. 3.2

Das Baugesetz 2001 ist vom Volk mit Beschluss vom 4. März 2001 angenommen, von der Regierung des Kantons Graubünden noch nicht genehmigt.

Der Quartierplan hat der neuen Zonenordnung in Bezug auf die bauliche AZ zu entsprechen, demnach gilt:

Parzelle 847 AG Davos-Parsenn-Bahnen Bauperimeter	3'092 m ²	x 0.6	= 1'855.20 m ²
Parzelle 848 AG Davos-Parsenn-Bahnen Bauperimeter	177 m ²	x 0.6	= 106.20 m ²
<hr/>			
<u>1'961.40 m²</u>			

Parz. Nr.	Eigentümer	Zone	m ²	AZ	BGF
Parzelle 850	[REDACTED]	Arb./Wohnen	7'303 m ²	x 0.5	= 3'651.50 m ²

Total im Quartierplangebiet max. mögliche bauliche Ausnutzung					<u>5'612.90 m²</u>
---	--	--	--	--	-------------------------------

Bausektoren

Art. 3.3

Der Gestaltungsplan berücksichtigt die unterschiedliche Zonierung des BG 2001 und scheidet folglich zwei Sektoren aus.

- ① entspricht der Zone Bauperimeter Bergbahnen. Die max. zulässige Bruttogeschossfläche nach BG beträgt 1'961.40 m².
- ② entspricht der Zone Arbeiten und Wohnen, wobei nur Wohnnutzung erstellt wird (Art. 93 BG 01).
Zulässige Bruttogeschossfläche nach BG beträgt 3'651.50 m².

Bestandteile des Quartierplanes

Art. 4

Neben den vorliegenden Vorschriften besteht der Quartierplan aus folgenden Bestandteilen:

- a) Quartierplangebiet
- b) Quartiergestaltungsplan
- c) Quartiererschliessungsplan
- d) Modell 1 : 500

III Bauvorschriften

Geltungsbereich

Art. 5

Die Vorschriften dieses Quartierplanes gehen den Bestimmungen des jeweils gültigen Baugesetzes vor.

Mass der Ausnützung

Art. 6

Im Sektor 1 sind maximal 1'961.40 m² Bruttogeschossfläche zulässig.
Im Sektor 2 sind maximal 3'651.50 m² Bruttogeschossfläche zulässig.

Baugestaltungslinie

Art. 7

Zur Verbesserung der Wohnverhältnisse, Beziehung der Erdgeschosswohnungen zur Strasse (Sektor 1) und zur Vermeidung unnötiger Baukosten (Grundwasser), werden Baugestaltungslinien gezogen.

Die im Gestaltungsplan festgelegten Höhen (Erdgeschoss) sind verbindlich, das Terrain ist entsprechend anzupassen. Die 3-geschossige Bauweise ist einzuhalten.

Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände/ Gewässerabstand

Art. 8

Diese ergeben sich aus dem Gestaltungsplan, wobei die Freihaltefläche nicht mit Hochbauten überbaut werden darf.

Balkone dürfen maximal 1.50 m in die Freihaltefläche hineinragen.

Die Gebäudeabstände richten sich nach den eingetragenen Grenzabständen und der Freihaltefläche. Die Besonnung nach Art. 26 BG 2001 ist einzuhalten.

Mehrlängen bis 30 m sind ohne Staffelung und ohne Erhöhung der Gebäude und Grenzabstände zulässig.

Parkplätze

Art. 9

Die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze richtet sich nach BG 2001 Art 38

1 Parkplatz pro Wohnung bis 4 Zimmer

2 Parkplätze pro Wohnung über 4 Zimmer

Für Besucher sind 5 Besucherparkplätze zu erstellen.

Die Zufahrten sind im Quartierschliessungsplan ersichtlich.

Etappierung

Art. 10

Die Ueberbauung hat nach der im Quartierplan festgelegten Reihenfolge zu erfolgen. Das Zusammenlegen einzelner Etappen ist jedoch gestattet.

Die unterirdische Parkieranlage kann über die jeweilige Etappe hinaus erstellt werden.

III Schlussbestimmungen

Vorbehalt der Baubewilligung

Art. 11

Vor Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Kosten der Quartierplanung

Art. 12

Die Kosten dieses Quartierplanes werden von den Grundeigentümern im Verhältnis ihrer AZ-pflichtigen Bruttogeschossfläche (nach den AZ-Transporten) übernommen. Demnach tragen die Eigentümer der Parzellen 6161, 6160 und 6141 keine Kosten.

Anmerkung und Eintragung im Grundbuch

Art. 13

Die vorliegende Quartierplanung wird im Grundbuch der Gemeinde Davos angemerkt. Die Gemeinde wird ermächtigt, die Anmerkung dieses Quartierplanes auf Kosten der Eigentümer vornehmen zu lassen.

Die Grundeigentümer:

Für die Parzelle 850


mit Vollmacht vertreten durch die
Kaufrechtsnehmerin

M **SCHWITTER UNTERNEHMUNG**
Aktiengesellschaft
Bahnhofstrasse 1
7302 LANDQUART 

Für die Parzelle 848 und 847

AG Davos Parsenn Bahnen
mit Vollmacht vertreten durch die
Kaufrechtsnehmerin

M **SCHWITTER UNTERNEHMUNG**
Aktiengesellschaft
Bahnhofstrasse 1
7302 LANDQUART 

genehmigt

Landschaft Davos, Gemeinde

.....