



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Quartierplan Bühlen II

Quartierplanvorschriften

Erlassen vom kleinen Landrat am 26. November 2002

QUARTIERPLAN

IN DEN BUEHLEN II

DAVOS PLATZ

I. GRUNDLAGEN

1. *Einleitung*

Mit Annahme der Revision der Nutzungsplanung (Teil Bauzonen) sowie Totalrevision des Baugesetztes der Gemeinde Davos am 4. März 2001 wurde beschlossen, dass gemäss Art. 2 des Verzeichnisses der geltenden Quartier- und Landumlegungspläne der Quartierplan in den Büelen II vom 19. Juni 1984 in Kraft bleiben soll. Dies hat für die einzelnen Eigentümer Nachteile zur Folge, die mit dem vorliegenden neuen Quartierplan beseitigt werden sollen. Der Quartierplan in den Büelen II vom 19. Juni 1984 wird hiermit aufgehoben.

2. *Quartierplangebiet*

Das Quartierplangebiet betrifft die Parzellen 5811, 5765, 5844, 5766, 5845, 6146, 5767, 5768, sowie 5764 im Halte von 11'557m² Land. Davon liegen - gemäss Berechnung S.5 – im Quartierplangebiet und zugleich in der Bauzone 8'263,2 m² Land. AZ berechtigt sind davon 7454.9 m² Land. Der Quartierplan betrifft ausschliesslich das Bauland der genannten Parzellen.

Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem beiliegenden Abgrenzungsplan ersichtlich.

Das in der Bauzone gelegene Land des Quartierplangebietes in den Bühlen, Davos Platz, liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Davos vom 1.1.2002 in der Ortsrandzone II mit AZ 0.35.

3. Bestandteile der Quartierplanung

Folgende Pläne gelten als Grundlage für den vorliegenden Quartierplan:

- Abgrenzungsplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:500
- 9-H 12 Bepflanzungsplan 1: 500 (bestehend)

4. Parzellierung

Das Quartierplangebiet ist in folgende Parzellen aufgeteilt:

Parzelle Nr. 5811	1'643.8 m ²	davon im Q-Plangebiet	1'304.5 m ²
Parzelle Nr. 5765	828.4 m ²	davon im Q-Plangebiet	448.9 m ²
Parzelle Nr. 5844	829.8 m ²	davon im Q-Plangebiet	445.7 m ²
Parzelle Nr. 5766	888.3 m ²	davon im Q-Plangebiet	562.6 m ²
Parzelle Nr. 5845	1'318.1 m ²	davon im Q-Plangebiet	862.3 m ²
Parzelle Nr. 6146	932.9 m ²	davon im Q-Plangebiet	589.5 m ²
Parzelle Nr. 5768	20.3 m ²	davon im Q-Plangebiet	20.3 m ²
Parzelle Nr. 5767	1'691.4 m ²	davon im Q-Plangebiet	625.4 m ²
Parzelle Nr. 5764	3'404 m ²	davon im Q-Plangebiet	3'404 m ²
Total	11'557 m ²	davon im Q-Plangebiet	<u>8'263.2 m²</u>

II. QUARTIEPLANVORSCHRIFTEN

A. Erschliessung

5. Grundsatz

Die Erschliessung des Quartierplan-Gebietes ist vollzogen gemäss dem Erschliessungsplan 1:500.

6. *Erstellung der Erschliessungsanlage*

Die Grundstücke sind erschlossen. Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Parzellen 5765, 5844, 5766, 5845, 6146, 5767, 5768 sowie 5269 sind durch privatrechtliche Dienstbarkeiten geregelt.

Für den Trinkwasserbezug genügen die vorhandenen privaten Quelfassungen. Die bestehenden elektrischen Zuleitungen sind gemäss EWD für die vorgesehene Überbauung ebenfalls genügend dimensioniert.

7. *Parkplätze*

Die Abstellplätze für Fahrzeuge zu den Parzellen 5765, 5844, 5766, 5845 sowie 5767 wurden und werden von den Eigentümern erstellt.

B. *Gestaltung des Quartierplangebietes*

8. *Bauvorschriften*

Neubauten im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Artikel keine besonderen Vorschriften enthalten, dem jeweils geltenden Baugesetz der Gemeinde Davos zu entsprechen.

9. *Überbauung*

Bezüglich Volumen, Form und Gestalt wie auch in Bezug auf Baumaterialien (Holzkonstruktion) ist auf die in den Bühlen teilweise typische Walserbauweise Rücksicht zu nehmen.

10. *Bepflanzung*

Die Bepflanzung der einzelnen Parzellen ist grundsätzlich abgeschlossen und entspricht dem Bepflanzungsplan.

11. Einfriedungen

Einzelne Parzellen dürfen nicht eingezäunt werden.

12. Ausnützungsziffer

Gemäss dem Flächenauszug des Ingenieurbüros Darnuzer, Davos, vom Juni 2002 beträgt die in der Bauzone liegende Landfläche der

Parzelle Nr. 5811	1'304.5 m ²
Parzelle Nr. 5765	448.9 m ²
Parzelle Nr. 5844	445.7 m ²
Parzelle Nr. 5766	562.6 m ²
Parzelle Nr. 5845	862.3 m ²
Parzelle Nr. 6146	589.5 m ²
Parzelle Nr. 5768	20.3 m ²
Parzelle Nr. 5767	625.4 m ²
Parzelle Nr. 5764	3'404 m ²
Total	8'263.2 m ²
abzüglich Strasse Parzelle Nr. 5764	623.5 m ²
abzüglich Strasse Parzelle Nr. 5811	184.8 m ²
Total AZ-berechtigt	7'454.9 m ²

13. Bruttogeschossfläche

$$7'454.9 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ AZ} = 2'610 \text{ m}^2 \text{ BGF (gerundet)}$$

=====

Die Parzellen wurden unter bestehendem AZ-Transport gem. QP in den Büelen II vom 29.06.1984 erworben. Diese Tatsache wird aufgrund des Schutzes der bundesrechtlichen Bestandes- und Wertgarantie bei der folgenden AZ-Berechnung berücksichtigt.

In einem ersten Schritt wird die bestehende AZ der einzelnen Parzellen an die neue AZ-Ziffer 0.35 angepasst. In der Folge wird das den einzelnen Parzellen durch die Vergrösserung der Bauzone im Rahmen der Zonenplanrevision 2001 individuell

Angewachsene zugerechnet.

- Anpassung der bestehenden AZ an die neue AZ-Ziffer 0.35:

Die AZ 0.25 war gemäss QP in den Büelen II vom 29.06.1984 den einzelnen Parzellen wie folgt zugeteilt (zweite Spalte) und beträgt neu (vierte Spalte):

Parz. 5765 (Ex Parz. A)	125 m ²	neu AZ 0.35	175 m ² BGF
Parz. 5844 (Ex Parz. A)	125 m ²	neu AZ 0.35	175 m ² BGF
Parz. 5766 (Ex Parz. B)	130 m ²	neu AZ 0.35	182 m ² BGF
Parz. 5845 (Ex Parz. B)	130 m ²	neu AZ 0.35	182 m ² BGF
Parz. 6146 (Ex Parz. C)	127 m ²	neu AZ 0.35	177.8 m ² BGF
Parz. 5767 (Ex Parz. C)	127 m ²	neu AZ 0.35	177.8 m ² BGF
Parz. 5764 (Ex Parz. D)	296 m ²	neu AZ 0.35	414.4 m ² BGF
Parz. 5811 (Ex Ant. P. 5560)	240 m ²	neu AZ 0.35	336 m ² BGF
Total			1'820 m ² BGF

Zurechnung des den einzelnen Parzellen durch die Vergrösserung der Bauzone im Rahmen der Zonenplanrevision 2001 Angewachsenen [Bisher in der Bauzone gelegen (Spalte 1), neu in der Bauzone gelegen (Spalte 2), Differenz bisher-neu (Spalte 3), daraus resultierende BGF Vergrösserung (Spalte 4)].

P. 5765 alt: 350 m ²	neu: 448.9 m ²	Diff.: 98.5	AZ 0.35: 34.5 m ² BGF
P. 5844 alt: 350 m ²	neu: 445.7 m ²	Diff.: 95.7	AZ 0.35: 33.5 m ² BGF
P. 5766 alt: 385 m ²	neu: 562.6 m ²	Diff.: 177.6	AZ 0.35: 62.2 m ² BGF
P. 5845 alt: 385 m ²	neu: 862.6 m ²	Diff.: 477.3	AZ 0.35: 167,1 m ² BGF
P. 6146 alt: 335 m ²	neu: 589.5 m ²	Diff.: 254.5	AZ 0.35: 89.1 m ² BGF
P. 5767 alt: 335 m ²	neu: 625.4 m ²	Diff.: 290.4	AZ 0.35: 101.6 m ² BGF
P. 5764 alt: 2010 m ²	neu: 2780.5 m ²	Diff.: 770.5	AZ 0.35: 269.7 m ² BGF
P. 5811 alt: 1050 m ²	neu: 1119.7 m ²	Diff.: 69.7	AZ 0.35: 24.4 m ² BGF
P. 5765 alt: 0 m ²	neu: 20.3 m ²	Diff.: 20.3	AZ 0.35: 8.5 m ² BGF
Total			790.6 m ² BGF =====

Total neu BGF in m² pro Parzelle:

Parz. 5765 175 m² BGF + 34.5 m² Total 209.5 m² BGF

Parz. 5844	175 m ² BGF +	33.5m ²	Total	208.5 m ² BGF
Parz. 5766	182 m ² BGF +	62.2m ²	Total	244.2 m ² BGF
Parz. 5845	182 m ² BGF +	167.1 m ²	Total	349.1 m ² BGF
Parz. 6146	177.8 m ² BGF +	89.1m ²	Total	266.9 m ² BGF
Parz. 5767	177.8 m ² BGF +	101.6 m ²	Total	279.4 m ² BGF
Parz. 5764	414.4 m ² BGF +	269.7m ²	Total	684.1 m ² BGF
Parz. 5811	336 m ² BGF +	24.4m ²	Total	360.4 m ² BGF
Parz. 5765	0 m ² BGF +	8.5	Total	8.5 m ² BGF
Total	1'820 m ² BGF +	790.6	Total	2'610 m ² BGF (gerundet)

14. Bauausführung

Vor Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen muss das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden.

Für die Gebäude in der Gefahrenzone G 2 werden die Vorschriften für bauliche Massnahmen an Bauten in der blauen Lawinenzone beachtet.

Für irgendwelche Lawinen- und Schneedruckschäden kann die Gemeinde Davos nicht haftbar gemacht werden.

Bei Lawinengefahr wird die Gemeinde Davos die Sperrung der Erschliessungs- bzw. Zufahrtsstrasse verfügen.

15. Anmerkung

Das Grundbuchamt wird angewiesen, den vorliegenden Quartierplan bei den betreffenden Parzellen im Grundbuch anzumerken.

16. Inkrafttreten

Gehen innert 20 Tagen seit Publikation keine Einsprachen ein, wird der Quartierplan anlässlich der nächstfolgenden Sitzung der Baubehörde in Kraft gesetzt.

17. *Subsidiäres Recht*

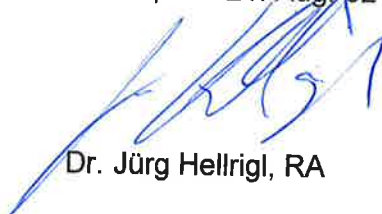
Subsidiär finden die Bestimmungen des jeweils geltenden Baugesetzes der Landschaft Gemeinde Davos Anwendung.

Davos, den **26. Nov. 2002**

Das Bauamt:

**LANDSCHAFT DAVOS GEMEINDE
NAMENS DER BAUBEHÖRDE**
Der Präsident: Der Aktuar:
 
E. Roffler **K. Mattle**

Davos, den 21. Aug. 02


Dr. Jürg Hellrigl, RA