



Kanton Graubünden
Gemeinde Davos

Quartierplan Färbi 1

Quartierplanvorschriften

Hinweis: Dieses digitale Dokument enthält in zeitlicher Reihenfolge alle einzelnen rechtskräftigen Erlasse zu den Quartierplanvorschriften (vereinfachte Digitalisierungsform i.R. der erstmaligen Digitalisierung 2018/19).

Erlass kleiner Landrat	Änderung
17. Dezember 1993	
22. November 2016	Nachtrag

Quartierplan Färbi 1

Parzellen Nr. 38 und Nr. 5288, Davos Platz

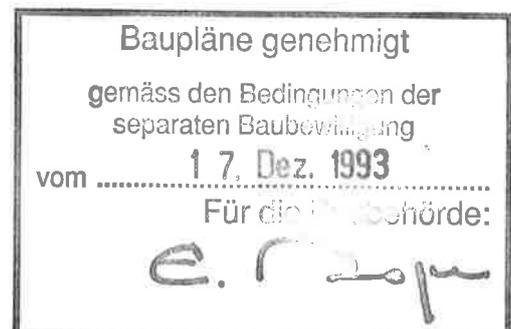
Inhaltsverzeichnis

1. Begründung der neuen Quartierplanung Färbi
2. Quartiergestaltung
3. Erschliessung
4. Quartierplanvorschriften
5. Nutzung und Parkplatznachweis

Pläne

- | | |
|------------------------------------|------------|
| a. Gestaltungsplan | Mst. 1:200 |
| b. Kurven- und
Bepflanzungsplan | Mst. 1:200 |
| c. Erschliessungsplan | Mst 1:500 |
| d. Modell | Mst. 1:500 |

Davos, 8. Dezember 1993



1. Begründung der neuen Quartierplanung Färbi

1987 wurde für die Parzellen Nr. 38 und Nr. 5288 ein Quartierplan erstellt und in der Folge bewilligt.

Konjunkturbedingte Umstände verzögerten den Baubeginn.

Durch die nun bestehende Situation der interessierten Käuferschaft hat sich gezeigt, dass vermehrt **grössere** Wohneinheiten gewünscht sind und sich dadurch die damalige Gebäudekörperanordnung nicht gut eignet.

Die vorliegende neue Quartierplanung sieht vor, die mögliche Geschossfläche in 4 Doppel-Einfamilienhäuser zu verteilen und somit die Überbauung **auch** an die bestehende Siedlung Färbi 2 anzugleichen.

2. Quartiergestaltung

a. Grundlagen

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nr. 38 und Nr. 5288 von
[REDACTED] Davos Platz

Die Landflächen betragen:	Parzelle	Nr. 38	3'472.00 m ²
	Parzelle	Nr. 5288	627.00 m ²
	Total		4'099.00 m ²

Der Quartierplan Färbi 1 liegt in der Bauzone W2 mit Quartierplanpflicht und kann mit einer Ausnützung von 0.25 überbaut werden.

Ein Teil des Gebietes liegt in der Lawinengefahrenezone (blau)

b. Grundwasserspiegel

Der Grundwasserspiegel liegt auf 1'525.0 m ü.M.. Gebäudeteile unterhalb des Grundwasserspiegels werden abgedichtet. Mehrheitlich ist jedoch darauf geachtet, dass keine Geschosse in diesem Bereich liegen. Die Bemessungslinie ist eingehalten.

c. Gestaltung

Es werden laut Zonenplan 2-geschossige Gebäude erstellt.

Die Wohneinheiten weisen 8 x 128.00 m² auf.

Die Gebäude sind als Doppel-einfamilienhäuser ausgelegt und sind als einfache Giebeldachhäuser in Mischbauweise gestaltet.

Die Garagen werden in die einzelnen Häuserabschnitte integriert.

d. Etappierung

Für die Gebäude 1-2, 3-4, 5-6, 7-8 ist der Baubeginn im Frühjahr 1994 vorgesehen

3. Erschliessung

a. Quartierstrasse

Die Erschliessung für den Fahrzeugverkehr (inkl. Werkverkehr) erfolgt über die Färbistrasse.

Die Verbindung zum Spitalweg darf nur von den berechtigten Anstössern und Werkbetrieben (Feuerwehr, Kehricht, Strassenunterhalt) befahren werden.

Die Breiten und Radien der Strasse sind für die Fahrzeuge der Werkbetriebe (Feuerwehr, Kehricht) zu dimensionieren.

Bei den Einfahrten der Gebäude 3/4 und 7/8 ist je eine Ausweichstelle vorzusehen.

Die Strassen dienen gleichzeitig der Erschliessung der Überbauung Färbi 2

Fussgänger benutzen ebenfalls die Quartierstrasse.

b. Leitungen

Sämtliche Leitungen sind nach den einschlägigen Vorschriften konzipiert und dimensioniert. Die Abwasser fliessen in die bestehende Kanalisation, Dachwasser in örtliche Sickergruben.

c. Gefahrenzone

Die Vorprüfung wurde durch den Ingenieur der Gebäudeversicherung, Herr Ing. Peter Flütsch unternommen. Ein Bericht liegt bei.

d. Kehrichtabfuhr

Die Kehrichtstandorte sind mit den zuständigen Organen der Gemeinde festzulegen.

e. Hydrant

Herr Kurt Eberle, Gemeindeingenieur hat die Hydrantanlagen festgelegt. Herr W. Gräflein, Feuerwehrkommandant hat die Pläne eingesehen.

f. Kosten Bau und Unterhalt

Die Strasse, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind von der Färbi 2 erstellt und bezahlt worden. Die Färbi 1 muss sich anteilmässig einkaufen. Vor der Genehmigung des Quartierplanes sind die entsprechenden Vereinbarungen dem Bauamt vorzulegen.

Im Quartierplan ist der Unterhalt der Erschliessung zu regeln:

- Strasse: Privat
- Wasserversorgung: Hausleitungen privat
- Abwasserentsorgung: Bis Hauptleitung privat

4. Quartierplanvorschriften

1. Die Grenzabstände sind wie in der Zone W2 einzuhalten.
2. Die Gebäudehöhen entsprechen den Vorschriften der Zone W2
3. Östlich ist ein Gewässerabstand von mind. 12.00 m einzuhalten.
4. Die Bruttogeschossfläche ist auf die verschiedenen Gebäudeabschnitte Nr. 1 – 8 laut AZ Plan verteilt worden. Abweichungen resp. Überträge innerhalb der Überbauung sind zulässig.
5. Innerhalb der Quartierplanfläche werden keine Mehrlängenzuschläge berechnet.
6. Innerhalb des Quartierplangebildes wird bezüglich der Gebäudeabstände eine Ausnahme gewährt. (Näherbaurechte bei Parzellierung)
7. Bezüglich der Dachgestaltung kann die Baubehörde, mit Zustimmung der Baukommission, Ausnahmen gewähren (Abwalmungen und Lukarnen).
8. Die Fassadengestaltung, wie auch die Farbabstufungen, sind auf einen dorfkernähnlichen Charakter abgestimmt. Sie sind im Einvernehmen mit der Baukommission festzulegen.
9. Bemessungslinie für sämtliche Bauten ist der tiefste, sichtbare Punkt im Gelände (1527.5 m ü.M., bestehende Parkfläche).
10. Die Anordnung und Stellung der Bauten hat gemäss Gestaltungsplan zu erfolgen.
11. Für jeden einzelnen Bau (Gebäudeabschnitte) ist der Baubehörde ein gesondertes Baugesuch zu unterbreiten.
12. Gedeckte und offene Parkplätze entsprechen dem Baugesetz der entsprechenden Bauabschnitte.
13. Aufschüttungen sind unabhängig der Bemessungslinie möglich.
14. Die Gebäudeteile können ausparzelliert werden.

5. Nutzung und Parkplatznachweis

Landfläche	Parzelle Nr. 38	3'472.00 m ²
Landfläche	Parzelle Nr. 5288	627.00 m ²
Total überbaubare Landfläche		4'099.00 m ²

Ausnützung:

Bauzone W2 mit Quartierplanpflicht	AZ = 0.25
= 0.25 x 4'099.00 m ² =	1'024.75 m ²

Parkplätze

Die laut Baugesetz erforderlichen gedeckten und offenen Parkplätze sind in den entsprechenden Bauabschnitten enthalten und in den entsprechenden Baugesuchen nachzuweisen

Davos, 7. Dezember 1993/B/jm

der Architekt: NORBERT FRIEDL
ARCHITEKT FSAI
7270 DAVOS PLATZ

i. V. 

Nachtrag

zum Quartierplan Färbi 1 in Davos Platz vom 17. Dezember 1993

Das Quartierplangebiet Färbi 1, mit Genehmigung durch die Baubehörde am 17. Dez. 1993, lag in der damaligen Bauzone W2 mit Quartierplanpflicht und einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0,25.

Das Quartierplangebiet Färbi 1 liegt gemäss aktuell gültigem Baugesetz/Zonenplan der Gemeinde Davos vom 04. März 2001 in der Ortsrandzone I mit einer Ausnutzungsziffer von 0.45.

Damit ergeben sich Änderungen folgender Artikel der Quartierplan-Bestimmungen:

2. a Der Quartierplan Färbi 1 liegt in der Ortsrandzone I mit Quartierplanpflicht und kann mit einer Ausnutzung von 0.45 überbaut werden.

5. Ausnutzung:

Ortsrandzone I mit Quartierplanpflicht: AZ 0.45
= $0.45 \times 3'753.00 \text{ m}^2 =$ 1'688.85 m²

Flächenbestand Quartierplan: 4'099 m² - Parzelle Nr. 38 (Färbistrasse)
= 3'753 m² = neuer Totalbestand aller 8 bebauten Parzellenflächen.

Parzellen Nr.	Parzellenfläche m ²	BGF alt m ²	BGF neu m ²
5288	424.00	128.00	190.80
6397	559.00	128.00	251.55
6398	479.00	128.00	215.55
6399	527.00	128.00	237.15
6400	407.00	128.00	183.15
6401	429.00	128.00	193.05
6402	403.00	128.00	181.35
6403	525.00	128.00	236.25

Die übrigen Bestimmungen des Quartierplans Färbi 1 werden von diesem Nachtrag nicht erfasst und gelten unverändert weiter.

Davos

Kopie des Planes für das Grundbuch 1:500

MARTIN STÖHR,
 ARCHITEKTURBÜRO
 PROMENADE 147
 7260 DAVOS DORF
 TELEFON 081 413 30 81
 01.09.2016 *Stöhr*



Färbistrasse

Parz. Fläche
 525.00 m²
6403
 BGF neu;
 236.25 m²

Parz. Fläche
 424.00 m²
5288
 BGF neu;
 190.80 m²

Parz. Fläche
 429.00 m²
6401
 BGF neu;
 193.05 m²

Parz. Fläche
 403.00 m²
6402
 BGF neu;
 181.35 m²

Parz. Fläche
 407.00 m²
6400
 BGF neu;
 183.15 m²

Parz. Fläche
 527.00 m²
6399
 BGF neu;
 237.15 m²

Parz. Fläche
 479.00 m²
6398
 BGF neu;
 215.55 m²

Parz. Fläche
 559.00 m²
6397
 BGF neu;
 251.55 m²

Baupläne genehmigt
 gemäss den Bedingungen der
 Separaten Baubewilligung
 vom **22. Nov. 2016**
 Für die Baubehörde:
[Signature]

23.08.2016

DARNUZER
 INGENIEURE AG
 Brämabühlstr. 15
 7270 Davos Platz

Legende: www.cadastre.ch/legende

Das Urheberrecht an diesem Plan steht dem Bund,
 dem Kanton und der Gemeinde zu.
 Widerrechtliche Vervielfältigung wird nach dem
 Urheberrechtsgesetz vom 9. Oktober 1992 verfolgt.