



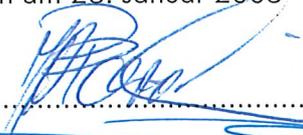
Kanton Graubünden
Gemeinde Scuol

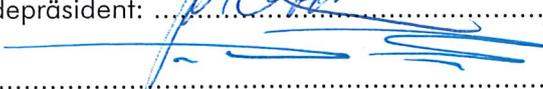
QUARTIERPLAN STRADUN-PLAI

Quartierplanvorschriften (QPV)

Öffentliche Auflage vom 16. November bis 15. Dezember 2007

Vom Gemeinderat erlassen am 28. Januar 2008

Der Gemeindepräsident: 

Der Aktuar: 

Inhaltsverzeichnis

	Artikel
I Allgemeines	
Quartierplangebiet	1
Zweck	2
Bestandteile	3
Verbindlichkeit	4
Baubewilligungsverfahren	5
II Eigentumsverhältnisse	
Landabtretungen und Grenzbereinigung	6
Wertausgleich	7
Bereinigung der Rechte	
1. Dienstbarkeiten und Grundlasten	8
2. Anmerkungen	9
3. Vormerkungen	10
4. Grundpfandrechte	11
III Gestaltung	
Nutzungsart	12
Ausnützung	13
Bebaubare Flächen	14
Gebäude- und Frishöhen	15
Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelänge	16
Architektur	17
Umgebungsgestaltung	18
Ankerrechte	19
IV Erschliessung	
1. Verkehr	
Verkehrsanlagen	20
Kantonale Verbindungsstrasse, Sammelstrasse und Trottoir	21
Fuss- und Wanderweg / Winterwanderweg	22
Private Quartierstrasse	23
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	
1. Allgemeines	24
2. Anschluss Autoeinstellhalle Parzelle Nr. 527	25
3. Zusätzliche Parkebenen der Gemeinde	26
Aussichtsplattform	27
2. Versorgung und Entsorgung	
Anschluss an das Versorgungsnetz	28
Ableitung von Meteorwasser	29
Fernheizanlage	30
Eigentum an den Versorgungsanlagen	31
Durchleitungsrechte	32
Vorbehalt von gesetzlichen Abgaben	33

V Schlussbestimmungen

Kosten der Quartierplanung	34
Anmerkung im Grundbuch	35
Ergänzung, Abänderung oder Aufhebung	36

Anhang

Grundbuchauszüge	
------------------	--

Gestützt auf Artikel 51 ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 6. Dezember 2004 und Artikel 110 des Gemeindebaugesetzes (BauG) erlässt der Gemeinderat Scuol nachfolgenden

QUARTIERPLAN STRADUN-PLAI

I Allgemeine Bestimmungen

Quartierplangebiet

Art. 1

- 1 Der Quartierplan Stradun-Plai erstreckt sich über die Parzellen Nr. 527, 1598 und 1599 sowie über eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1624 des Grundbuches Scuol.
- 2 Das Quartierplangebiet umfasst die gemäss Einleitungsbeschluss vom 9. Januar 2006 in die Quartierplanung einbezogenen Parzellen. Zusätzlich wird für die Erschliessung auch eine Teilfläche der Parzellen Nr. 1624 in die Quartierplanung einbezogen. Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Bestandesplan ersichtlich.
- 3 Die Eigentumsverhältnisse und die bestehenden Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen sind aus den Grundbuchauszügen im Anhang zum vorliegenden Quartierplan ersichtlich.

Zweck

Art. 2

- 1 Der Quartierplan bestimmt die Grundzüge der künftigen Überbauung des Quartierplangebietes. Er schafft die Voraussetzungen für eine gute Gestaltung der Bauten und Anlagen und deren Aussenräume unter Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild.
- 2 Der Quartierplan regelt die Erschliessung des Quartiers.
- 3 Im Rahmen der Quartierplanung wird die für die Erweiterung des Trottoirs entlang dem Stradun und der Via dals Bogns benötigte Fläche ausgeschieden. Gleichzeitig werden die Grenzen der einbezogenen Parzellen sowie die beschränkten dinglichen Rechte und die Vormerkungen und Anmerkungen bereinigt.

Bestandteile

Art. 3

- 1 Der Quartierplan Stradun-Plai umfasst folgende Bestandteile:
 1. Quartierplanvorschriften (QPV, dat. 28.01.2008)
 2. Bestandesplan Situation 1:500 (Plan Nr. 1, dat. 28.01.2008)
 3. Landerwerbs- und Grenzbereinigungsplan Situation 1:500 (Plan Nr. 2, dat. 28.01.2008)
 4. Gestaltungsplan Situation 1:200 (Plan Nr. 3, dat. 28.01.2008)
 5. Gestaltungsplan Schemaschnitte 1:200 (Plan Nr. 4, dat. 28.01.2008)
 6. Erschliessungsplan Verkehr, Situation 1:500 (Plan Nr. 5, dat. 28.01.2008)

7. Vorprojekt private Quartierstrasse, Situation 1:100 (Plan Nr. 6, dat. 28.01.2008)
8. Vorprojekt private Quartierstrasse, Längenprofil 1:100/100 (Plan Nr. 7, dat. 28.01.2008)
9. Vorprojekt private Quartierstrasse, Querprofile 1:100 (Plan Nr. 8, dat. 28.01.2008)
10. Vorprojekt private Quartierstrasse, Normalprofil 1:50 (Plan Nr. 9, dat. 28.01.2008)
11. Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Situation 1:500 (Plan Nr. 10, dat. 28.01.2008)

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.

Baubewilligungsverfahren

Art. 5

- 1 Vor der Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.
- 2 Alle Bauvorhaben sind während der Projektierung und der Ausführung durch die Bauberatung zu begleiten.
- 3 Bauabsichten sind dem Bauamt vor der Ausarbeitung von Projektplänen mitzuteilen. Nach Besprechung des Vorhabens mit Gemeinde und Bauberatung ist ein Vorprojekt zu erstellen, welches in einem Vorentscheidungsverfahren der Gemeinde zur Prüfung zu unterbreiten ist. Anschliessend kann das Baugesuch entsprechend den Vorgaben des Vorentscheides ausgearbeitet und der Gemeinde zur Prüfung und öffentlichen Auflage eingereicht werden.

II Eigentumsverhältnisse

Landabtretungen und Grenzberichtigung

Art. 6

- 1 Zur Schaffung eines Trottoirs entlang dem Stradun und der Via dals Bogns werden von den Parzellen Nr. 527, 1598 und 1599 drei Abschnitte im Ausmass von 50 m² (Parzelle Nr. 527), 71 m² (Parzelle Nr. 1598) und 66 m² (Parzelle Nr. 1599) abgetrennt und als neue Parzelle Nr. 2129 ausgeschieden. Die neu geschaffene Parzelle Nr. 2129 wird der Politischen Gemeinde Scuol zu Eigentum zugewiesen.
- 2 Zwischen den Parzellen Nr. 1598, 1599 und 1624 werden die Grenzen bereinigt. Zu diesem Zweck werden von den Parzellen Nr. 1598 und 1599 zwei Abschnitte im Ausmass von 51 m² (Parzelle Nr. 1598) und 56 m² (Parzelle Nr. 1599) abgetrennt und mit Parzelle Nr. 1624 vereinigt. Im Gegenzug wird von Parzelle Nr. 1624 ein Abschnitt von 294 m² abgetrennt und mit der Parzelle Nr. 1598 bzw. der aus den Parzellen Nr. 1598 und 1599 neu gebildeten Parzelle Nr. 2128 vereinigt.

- 3 Die neu geschaffene Parzelle Nr. 2128 wird der Arena Tech AG, Scuol, als bisheriger Eigentümerin der Parzellen Nr. 1598 und 1599 zugewiesen. Die neu abgegrenzte Parzelle Nr. 1624 verbleibt der Politischen Gemeinde Scuol.
- 4 Die Abtretung bzw. der Abtausch von Boden gemäss Absätzen 1-3 erfolgt gemäss Landabtretungs- und Grenzberichtigungsplan samt zugehöriger Mutationstabelle. Die Baubehörde lässt die erforderlichen Mutationen für den Eintrag der neuen Parzellengrenzen im Grundbuch durch den Grundbuchgeometer erstellen.
- 5 Der Eigentumsübergang an den abgetretenen bzw. abgetauschten Flächen erfolgt mit Inkrafttreten des Quartierplans.

Wertausgleich

Art. 7

- 1 Die von den Parzellen Nr. 527, 1598 und 1599 an die Gemeinde Scuol bzw. die Parzellen Nr. 1624 und 2129 abgetretene Bodenfläche wird durch die Abtretung von 294 m² an die neue Parzelle Nr. 2128 ausgeglichen. Die abgetretenen bzw. ausgetauschten Flächen sind gleichwertig, da die auf den Parzellen Nr. 527, 1598 und 1599 mögliche bauliche Ausnutzung den abtretenden Parzellen verbleibt (Artikel 13 QPV).
- 2 Die aus der Landabtretung resultierende Mehrzuteilung von 50 m² zugunsten der neuen Parzelle Nr. 2128 und zulasten der Parzelle Nr. 527 ist zwischen den betroffenen Grundeigentümern mit Fr.130.-- pro m² (Landwert ohne AZ) auszugleichen. Der Ausgleich hat innert 30 Tagen seit Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans direkt zwischen den Grundeigentümern zu erfolgen.
- 3 Massdifferenzen, die sich aus der Neuvermessung der einbezogenen Parzellen gegenüber dem Grundbucheintrag ergeben, sind nicht auszugleichen.

Bereinigung der Rechte

1. Dienstbarkeiten und Grundlasten

Art. 8

- 1 Die auf den nachfolgenden Parzellen gemäss altem Bestand im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Quartierplans ohne Anspruch auf Entschädigung aufgehoben und durch gleichwertige Regelungen im Quartierplan ersetzt:

Parzelle Nr.	Lit.	Recht/Last	Datum	Beleg Nr.
527	a)	Last: Trottoirbenützungsrecht zG Kurverein mit spez. Unterhaltspflicht	12.04.1956	61
	c)	Recht: Wasserableitungsrecht zL 526	07.06.1955	G/259
	g)	Recht: Näherbaurecht zL 1599	18.03.1970	46
	h)	Recht: Grenzbaurecht zL 1599	18.03.1970	46

1598	b)	Last: Durchfahrtsrecht zG 1599	24.09.1959	96
	e)	Last: Trottoirbenützensrecht zG Kurverein Scuol	24.09.1959 12.04.1956	96 61
	f)	Recht: Wegrecht zL 1624	24.09.1959 08.11.1961	96 134
	g)	Last: Fuss- und Fahrwegrecht zG 1599	24.09.1959	98
	h)	Recht: Kanalisationsanschlussrecht zL 392, 393, 526, 1576, 318	08.12.1960	191
	i)	Recht: Näherbaurecht bis auf 2.5 m Grenzlinie zL 1599	22.04.1967	58
	k)	Recht: Näherbaurecht bis auf 5 m ab Grenzlinie zL 526	01.05.1967	62
	l)	Recht: Benützensrecht zL 1847	14.03.1994	55
1599	c)	Last: Trottoirbenützensrecht zG Kurverein Scuol	24.09.1959 12.04.1956	97 61
	d)	Recht: Durchfahrtsrecht zL 1598	24.09.1959	97 98
	e)	Recht: Wegrecht zL 537, 1624	24.09.1959 08.11.1961	98 134
	f)	Recht: Kanalisationsanschlussrecht zL 392, 393, 526, 1576, 318	08.12.1960	191
	g)	Last: Näherbaurecht bis 2.5 m ab Grenzlinie zG 1598	22.04.1967	58
	h)	Last: Näherbaurecht zG 527	18.03.1970	46
	i)	Last: Grenzbaurecht zG 527	18.03.1970	46
1624	a)	Last: Wegrecht zG 1598, 1599	08.11.1961	134
	b)	Recht: Wegrecht zL 1598	08.11.1961	134

- 2 Die weiteren gemäss altem Bestand auf den einbezogenen Parzellen im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten sind wie folgt zu behandeln:

1. Hauptbuchblatt und Parzelle Nr. 527/Plan 6
 - Lit. b: Last: Bau- und Gewerbebeschränkung zG 537, 07.07.1932, Beleg E/18
Diese Dienstbarkeit bleibt auf Parzelle Nr. 527 bestehen, ist jedoch nicht auf die neue Parzelle Nr. 2129 zu übertragen.
 - Lit. e: Recht: Näherbaurecht zL 525, 23.01.1968, Beleg 9
Diese Dienstbarkeit bleibt auf Parzelle Nr. 527 bestehen, ist jedoch nicht auf die neue Parzelle Nr. 2129 zu übertragen.
 - Lit. f: Recht: Näherbaurecht zL 526, 18.03.1970, Beleg 45
Diese Dienstbarkeit bleibt auf Parzelle Nr. 527 bestehen, ist jedoch nicht auf die neue Parzelle Nr. 2129 zu übertragen.
2. Hauptbuchblatt und Parzelle Nr. 1598/Plan 6
 - Lit. a: Last: Gewerbebeschränkung zG 537, 24.09.1959, Beleg 96
Diese Dienstbarkeit ist auf die neue Parzelle Nr. 2128, nicht aber auch auf die neue Parzelle Nr. 2129 zu übertragen.
3. Hauptbuchblatt und Parzelle Nr. 1599/ Plan 6
 - Lit. a: Last: Gewerbebeschränkung zG 537, 24.09.1959, Beleg 97
Diese Dienstbarkeit ist auf die neue Parzelle Nr. 2128, nicht aber auch auf die neue Parzelle Nr. 2129 zu übertragen.

2. Anmerkungen

Art. 9

- 1 Die gemäss altem Bestand auf den einbezogenen Parzellen im Grundbuch aufgeführten Anmerkungen sind wie folgt zu behandeln:
 1. Hauptbuchblatt und Parzelle Nr. 527/ Plan 6
 - 1. Bewilligung Garagebau mit Bedingungen, 12.08.1966, Beleg 67
Diese Anmerkung ist auf der Parzelle Nr. 527 zu belassen, jedoch nicht auf die neue Parzelle Nr. 2129 zu übertragen.
 2. Hauptbuchblatt und Parzelle Nr. 1598/ Plan 6
 - 1. Quartierplanbestimmungen Quadras, 01.05.1984, Beleg 121
Diese Anmerkung ist im Grundbuch zu löschen.
 3. Hauptbuchblatt und Parzelle Nr 1624/ Plan 6
 - 1. Quartierplanbestimmungen Quadras, 01.05.1984, Beleg 121
Diese Anmerkung ist im Grundbuch zu löschen.

3. Vormerkungen

Art. 10

- 1 Die gemäss altem Bestand auf den einbezogenen Parzellen im Grundbuch aufgeführten Vormerkungen sind wie folgt zu behandeln:
 1. Hauptbuchblatt und Parzelle Nr. 527/ Plan 6
 - Die im Grundbuch auf Parzelle Nr. 527 aufgeführten Vormerkungen sind auf Parzelle Nr. 527 zu belassen, jedoch nicht auf die neue Parzelle Nr. 2129 zu übertragen.

2. Hauptbuchblatt und Parzelle Nr. 1598/ Plan 6

Die im Grundbuch auf Parzelle Nr. 1598 aufgeführten Vormerkungen sind, soweit sie nicht durch Zeitablauf dahingefallen sind, auf die neue Parzelle Nr. 2128, nicht aber auch auf die neue Parzelle Nr. 2129 zu übertragen.

3. Hauptbuchblatt und Parzelle Nr. 1599/ Plan 6

Die im Grundbuch auf Parzelle Nr. 1599 aufgeführten Vormerkungen sind auf die neue Parzelle Nr. 2128, nicht aber auch auf die neue Parzelle Nr. 2129 zu übertragen.

4. Grundpfandrechte

Art. 11

- 1 Die von den Parzellen Nr. 527, 1598 und 1599 an die Parzellen Nr. 2129 und 1624 abzutretenden Flächen sind pfandfrei abzutreten. Die entsprechenden Pfandfreigaben werden durch das Grundbuchamt Unterengadin eingeholt.
- 2 Die laut Grundbuch auf den Parzellen Nr. 1598 und 1599 lastenden Grundpfandrechte sind auf die neue Parzelle Nr. 2128 zu übertragen.

III Gestaltung

Nutzungsart

Art. 12

- 1 Die Art der Nutzung der Grundstücke im Quartierplangebiet richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplanes.
- 2 Die Erstellung von Einkaufszentren im Quartierplangebiet ist zulässig. Die gesamte innerhalb des Quartierplangebietes erstellte Nettoladenfläche darf 1300 m² nicht überschreiten.

Ausnützung

Art. 13

- 1 Die höchstzulässige Ausnützung aller in den Quartierplan einbezogenen Parzellen wird aufgrund der Landfläche im alten Bestand gemäss Katasterplan wie folgt festgelegt:

Parzellen Nr. alt	Parzellen Nr. neu	Fläche gemäss altem Bestand* m ²	Fläche gemäss neuem Bestand* m ²	Zone	AZ	GF m ²
1598	2128	970	2118	Kernzone	1.4	2895
1599		1098		Kernzone	1.4	
1624	1624	887	700	Strassengebiet	-	-
-	2129	0	187	Strassengebiet	-	-
527	527	1317	1267	Kernzone	1.4	1844
Total		4272	4272	-	-	4739

* Flächen gemäss Katasterplan (innerhalb QP Gebiet)

- 2 Für die Ermittlung der Ausnützungsziffer gelten die jeweiligen Bestimmungen des Baugesetzes.
- 3 Nutzungsübertragungen zwischen Parzellen innerhalb des Quartierplangebietes sind zulässig. Ein Transport baulicher Ausnützung von Parzellen ausserhalb des Quartierplangebietes auf Grundstücke im Quartier ist nicht gestattet.

Bebaubare Flächen

Art. 14

- 1 Neue Gebäude und Ersatzbauten, die den gewachsenen Boden überragen, sind innerhalb der im Gestaltungsplan Situation durch Baulinien begrenzten Flächen (Baufelder) zu erstellen. Die im Gestaltungsplan blau angelegten Baugestaltungslinien bestimmt die Linie, auf welche die Gebäude entlang des Stradun gestellt werden müssen. Bei den grün und rot angelegten Baulinien müssen die Gebäude nicht auf die Baulinie gestellt werden.
- 2 Für Gebäudeteile, die über die Baulinien hinausragen, gelten die einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzes bzw. der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 3 Flächen ausserhalb der Baufelder dürfen oberirdisch nicht überbaut werden. Ausgenommen hiervon ist die gemäss Art. 27 QPV vorgesehenen Aussichtsplattform sowie hinterfüllte Mauern und allgemein unterirdische Bauten und Anlagen, sofern sie nach aussen nicht sichtbar in Erscheinung treten. Der durch Baulinien gesicherte Bereich zwischen den Parzellen Nr. 527 und 2128 darf ab Höhe Stradun nicht überbaut werden. Bauten und Anlagen unterhalb des Strassenniveau sind dagegen gestattet.

Gebäude- und Firshöhen

Art. 15

- 1 Die maximal zulässige Gebäude- und Firshöhe wird gemäss Gestaltungsplan Situation und Schemaschnitte für die im Quartiergestaltungsplan durch Baulinien begrenzten Teilflächen wie folgt festgelegt.

Baufeld 1

Gebäude innerhalb des Baufeldes 1 können mit einer Gebäudehöhe von 11.00 m, gemessen ab der in den Schemaschnitten festgelegten Kote 1239.50 m.ü.M. (Niveau Stradun) ausgeführt werden.

Die maximale Firshöhe von Gebäuden innerhalb des Baufeldes 1 beträgt 14.50 m. Dachgeschosse oder Attikageschosse sind jedoch nur zulässig, wenn sie innerhalb eines Lichtraumprofils liegen, welches von der festgelegten Gebäudehöhe gemäss vorstehendem Absatz allseitig unter einem Winkel von 40° ansteigt.

Baufeld 2

Gebäude innerhalb des Baufeld 2 dürfen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.50 m, gemessen ab der in den Schemaschnitten festgelegten Kote 1239.50 m.ü.M. erstellt werden.

Über der maximal zulässigen Gebäudehöhe dürfen höchstens technisch bedingte Aufbauten wie Oberlichter, Liftaufbauten und dergleichen erstellt werden.

- 2 Die Messung der Gebäude- und Firsthöhen ist in den Schemaschnitten 1 und 2 dargestellt. Massgeblich für die Ermittlung der Höhenkoten ist der im Gestaltungsplan festgelegte Polygonpunkt (Ausgangspunkt PP Nr. 7620268).
- 3 Im Übrigen gelten für die Ermittlung der Gebäude- und Firsthöhen die Bestimmungen des Baugesetzes.

Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelänge

Art. 16

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, gegen Parzellen ausserhalb des Quartierplangebietes sowie die Abstände gegen Parzellengrenzen und Bauten innerhalb des Quartierplangebietes werden durch die im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder bestimmt.
- 2 Innerhalb der Baufelder können die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Der Zusammenbau von Gebäuden über die gemeinsame Grenze der Baufelder 1 und 2 auf Parzelle Nr. 527 bzw. 2128 ist gestattet.
- 3 Bei Bauvorhaben im Bereich der Kantonsstrasse sind in jedem Fall die Abstandsbestimmungen der kantonalen Strassengesetzgebung zu beachten. Diese gehen abweichenden Anordnungen des Quartierplans vor.

Architektur

Art. 17

- 1 Die vorgesehenen Neubauten sind mit einem Gebäudesockel auf das gewachsene Terrain zu stellen.

Umgebungsgestaltung

Art. 18

- 1 Die Umgebung der Gebäude ist möglichst natürlich zu gestalten. Einfriedungen sind nur gestattet, wo sie sich zum Schutz von Personen oder Sachen aufdrängen.
- 2 Unterirdische Bauten, auf denen keine Bauten oder Anlagen errichtet werden, sind mit einer Humusschicht zu überdecken, die einen normalen Wiesengraswuchs gewährleistet.

Ankerrechte

Art. 19

- 1 Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, die für Bauvorhaben im Quartierplangebiet zur Sicherung des Baugrundes sowie von geplanten Bauten und Anlagen erforderlichen Ankerrechte zu gewähren.
- 2 Bauwillige Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer haben demzufolge das Recht, die für die Ausführung bewilligter Bauvorhaben erforderlichen Injektionsanker zur Stabilisierung von Baugrubenwänden während der Bauphase im Untergrund der benachbarten Parzellen einzubringen und die Anker im Baugrund zu belassen.

- 3 Die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer sind verpflichtet, die Ausführung und dauernde Belassung der Anker in ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden. Müssen Anker bei Bauarbeiten auf belasteten Parzellen später entfernt werden, gehen die Kosten der Entfernung zulasten der Eigentümerin bzw. des Eigentümers der berechtigten Parzelle.
- 4 Die genaue Lage und Anordnung von Ankern sowie weitere Einzelheiten von Hangsicherungen werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

IV Erschliessung

1. Verkehr

Verkehrsanlagen

Art. 20

- 1 Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Strassen und Wegen erfolgt nach dem Erschliessungsplan Verkehr (Verkehrsplan).
- 2 Es werden unterschieden
 1. Kantonale Verbindungsstrasse
 2. Sammelstrasse
 3. Fuss- und Wanderweg / Winterwanderweg
 4. Öffentliches Trottoir
 5. Private Quartierstrasse
 6. Erschliessung Parzelle Nr. 527
- 3 Lage und Ausdehnung der im Verkehrsplan festgelegten Verkehrsanlagen sind für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich. Die Erschliessung der Parzelle Nr. 527 für Motorfahrzeuge über Parzelle Nr. 2128 ist im Verkehrsplan richtplanmässig festgelegt.

Kantonale Verbindungsstrasse, Sammelstrasse und Trottoir

Art. 21

- 1 Die Kantonale Verbindungsstrasse und die Sammelstrasse erfahren bezüglich Ausbau und Benützung durch den vorliegenden Quartierplan keine Änderungen. Die Ergänzung des Trottoirs entlang der Via dals Bogns und dem Stradun ist Sache der Gemeinde.
- 2 Die Erschliessung des Quartiers für Fussgänger erfolgt direkt ab kantonaler Verbindungsstrasse, Sammelstrasse und öffentlichem Trottoir.
- 3 Unterhalt und Erneuerung der Sammelstrasse und des öffentlichen Trottoirs sind Sache der Gemeinde, welche auch alle damit verbundenen Kosten trägt.

Fuss- und Wanderweg / Winterwanderweg

Art. 22

- 1 Der durch das Quartier und am Rande des Quartiers vorbeiführende Fuss- und Wanderweg bzw. Winterwanderweg ist öffentlich und steht der Allgemeinheit zur freien Benützung offen.
- 2 Soweit die im Verkehrsplan aufgeführten Fuss- und Wanderwege bzw. Winterwanderwege nicht auf Boden der Gemeinde errichtet werden, haben die Eigentümerinnen und Eigentümer

der mit den Wegen belasteten Parzellen die Anlage, den Betrieb und die Benützung der Fusswege ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

- 3 Bau, Unterhalt und Erneuerung der Fuss- und Wanderwege bzw. Winterwanderwege sind Sache der Gemeinde, die auch alle damit verbundenen Kosten trägt.

Private Quartierstrasse

Art. 23

- 1 Die private Quartierstrasse erschliesst das Quartierplangebiet für Motorfahrzeuge. Sie dient als Zufahrt zu den vorgesehenen Autoeinstellhallen auf den Parzellen Nr. 527 und 2128. Die Zufahrtstrasse darf nicht für Parkierzwecke in Anspruch genommen werden.
- 2 Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 2128 ist verpflichtet, die Mitbenutzung der privaten Quartierstrasse durch den jeweiligen Eigentümer der Parzelle Nr. 527 im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen dauernd und unbeschränkt zu dulden.
- 3 Die Detailprojektierung, Erstellung und Finanzierung der privaten Quartierstrasse sind Sache der jeweiligen Eigentümer der Parzellen Nr. 2128 und 527. Massgeblich für die Detailprojektierung ist das Vorprojekt private Quartierstrasse des Ingenieurbüros Caprez AG gemäss Artikel 3 Absatz 1 Ziff. 8-11 QPV. Die jeweiligen Eigentümer der Parzellen Nr. 2128 und 527 sorgen ferner für den einwandfreien Unterhalt einschliesslich Schneeräumung sowie für künftige Erneuerungen der privaten Quartierstrasse.
- 4 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt einschliesslich Schneeräumung und die Erneuerung der privaten Quartierstrasse sind von den jeweiligen Eigentümern der Parzellen Nr. 2128 und 527 im Verhältnis der max. zulässigen Geschossflächen gemäss Artikel 13 QPV zu tragen. Können sich die Eigentümer über Einzelheiten betreffend den Bau, die Finanzierung, den Unterhalt oder die Erneuerung der Strasse nicht einigen, entscheidet die Baubehörde.
- 5 Macht die Gemeinde von ihrem Recht auf Erstellung weiterer Parkebenen auf Parzelle Nr. 2128 Gebrauch (Artikel 26 QPV) sind die Kosten der privaten Quartierstrasse abweichend von Absatz 4 im Verhältnis der von den Eigentümern der Parzellen Nr. 2128 und 527 sowie von der Gemeinde realisierten Anzahl Autoabstellplätze aufzuteilen.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1. Allgemeines

Art. 24

- 1 Die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 2 Sämtliche für Bauvorhaben im Quartierplangebiet erforderlichen Pflichtparkplätze sind gemäss Verkehrsplan in den geplanten unterirdischen Autoeinstellhallen auf den Parzellen Nr. 527 und 2128 bereitzustellen. Parkplätze im Freien sind nicht gestattet.
- 3 Die Autoeinstellhallen auf den Parzellen Nr. 527 und 2128 dienen gleichzeitig der Bereitstellung von Pflichtparkplätze für angrenzende Liegenschaften ausserhalb des Quartierplangebietes sowie als öffentliches Parkhaus. Die nicht für Bewohner oder Personal bestimmten oder Dritten zur Verfügung stehenden Pflichtparkplätze sind nach den Anordnungen der Gemeinde zu bewirtschaften. Einzelheiten über die Bewirtschaftung der Parkplätze werden von der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren geregelt.

- 1 Die Autoeinstellhalle auf Parzelle Nr. 527 ist gemäss Verkehrsplan über die Autoeinstellhalle Parzelle Nr. 2128 an die private Quartierstrasse anzuschliessen. Der jeweilige Eigentümer von Parzelle Nr. 2128 ist verpflichtet, die Mitbenutzung der Durchfahrten der Autoeinstellhalle Parzelle Nr. 2128 durch den jeweiligen Eigentümer der Parzelle Nr. 527 im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen dauernd und unbeschränkt zu dulden.
- 2 Die Projektierung und Erstellung, der Unterhalt und Betrieb sowie die Erneuerung und Finanzierung der Autoeinstellhalle auf Parzelle Nr. 2128 ist Sache des Eigentümer der Parzelle Nr. 2128. Der technische Anschluss der Autoeinstellhalle Parzelle Nr. 527 sowie möglicher zusätzlicher Parkierungsebenen der Gemeinde (Artikel 26 QPV) sind im Baubewilligungsverfahren für die Autoeinstellhalle auf Parzelle Nr. 2128 sicherzustellen.
- 3 Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 527 hat sich an den Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und Betrieb sowie die Erneuerung der mitbenutzten Durchfahrten durch die Einstellhalle Parzelle Nr. 2128 im Verhältnis der max. zulässigen Geschossflächen der Parzellen Nr. 527 und 2128 gemäss Artikel 13 QPV zu beteiligen.
- 4 Können sich die Eigentümer der Parzellen Nr. 2128 und 527 über Einzelheiten betreffend den Bau, den Unterhalt, den Betrieb und die Erneuerung der mitbenutzten Durchfahrten oder die Beteiligung an den Kosten nicht einigen, entscheidet die Baubehörde.

- 1 Die Politische Gemeinde Scuol hat das Recht, unter den vorgesehenen Parkgeschossen auf Parzelle Nr. 2128 bei Bedarf auf eigene Kosten eine oder zwei zusätzliche Parkebenen mit den zugehörigen Zufahrten und Zugängen zu erstellen und die Parkgeschosse dauernd für Parkierungszwecke zu nutzen. Dieses Recht schliesst die Mitbenutzung der bestehenden Zufahrt zur Via dals Bogns sowie der Durchfahrten durch die Einstellhalle Parzelle Nr. 2128 bis zum Anschluss der Parkgeschosse der Gemeinde mit ein.
- 2 Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 2128 ist verpflichtet, der Politischen Gemeinde Scuol gegen ortsübliche Entschädigung ein Baurecht im Sinne einer Personaldienstbarkeit für die Erstellung der zusätzlichen Parkgeschosse einzuräumen. Einzelheiten über die Ausgestaltung und Erstellung der Parkgeschosse sowie die Mitbenützung der Zufahrt und Durchfahrten sind im Baurechtsvertrag zu regeln.
- 3 Der Abschluss des Baurechtsvertrages und die Erstellung der zusätzlichen Parkgeschosse durch die Gemeinde gemäss den Absätzen 1 und 2 hievore hat im Zuge der Projektierung und Ausführung der geplanten Neuüberbauung der Parzelle Nr. 2128 zu erfolgen.
- 4 Macht die Gemeinde von ihrem Recht auf Erstellung weiterer Parkebenen auf Parzelle Nr. 2128 Gebrauch, sind die Kosten der vom Eigentümer der Parzelle Nr. 527 und von der Gemeinde mitbenutzten Durchfahrten durch die Autoeinstellhalle Parzelle Nr. 2128 abweichend von Artikel 25 Absatz 3 QPV von den Beteiligten im Verhältnis der von ihnen realisierten Anzahl Autoabstellplätze aufzuteilen.

- 1 Die Politische Gemeinde Scuol hat das Recht, auf der Ostseite des geplanten Gebäudes auf Parzelle Nr. 2128 auf Höhe des Stradun innerhalb des im Gestaltungsplan hierfür festgelegten Bereichs auf eigene Kosten eine öffentlich zugängliche Aussichtsplattform zu erstellen und die Anlage dauernd und unbeschränkt für den vorgesehenen Zweck zu nutzen.
- 2 Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 2128 ist verpflichtet, der Politischen Gemeinde Scuol gegen ortsübliche Entschädigung ein Baurecht im Sinne einer Personaldienstbarkeit für die Erstellung der Aussichtsplattform einzuräumen. Einzelheiten über die Ausgestaltung und Erstellung der Anlagen sind im Baurechtsvertrag zu regeln.
- 3 Der Abschluss des Baurechtsvertrages und die Erstellung der vorgesehenen Anlagen durch die Gemeinde gemäss den Absätzen 1 und 2 hievore hat im Zuge der Projektierung und Ausführung der geplanten Neuüberbauung der Parzelle Nr. 2128 zu erfolgen.

2. Versorgung und Entsorgung

- 1 Der Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Kanalisation, die Wasser- und Energieversorgung sowie die Leitungen der Telekommunikation richtet sich nach dem Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung (Ver- und Entsorgungsplan). Die Anschlusspunkte werden vom Bauamt im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 2 Die Projektierung und Erstellung sowie der Unterhalt und die Erneuerung der im Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung festgelegten neuen Schmutzwasser- und Meteorwasserleitung sowie die Aufhebung bestehender Schmutzwasserleitungen sind Sache der Gemeinde, welche auch die damit verbundenen Kosten trägt.
- 3 Die Erstellung oder Verlegung von elektrischen Leitungen sowie von Leitungen der Telekommunikation sowie der Unterhalt und die Erneuerung dieser Leitungen richten sich nach den Vorschriften der Energia Engiadina und der Swisscom, welche auch alle damit zusammenhängenden Kosten tragen.
- 4 Alle weiteren für die Erschliessung des Quartiers notwendigen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern, denen die Anlagen dienen. Diese tragen auch alle damit verbundenen Kosten.

- 1 Die Eigentümerinnen und Eigentümer aller in den Quartierplan einbezogenen Parzellen haben dafür zu sorgen, dass kein Oberflächenwasser auf die angrenzenden Grundstücke abfliessen kann.
- 2 Das im Quartier anfallende Oberflächenwasser ist in die gemäss Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung vorgesehene neue öffentliche Meteorwasserleitung abzuleiten. Es darf nicht in die Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.

- 3 Projektierung, Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung der Meteorwasseranschlüsse sind Sache der Quartierplanbeteiligten, denen diese Anlagen dienen.

Fernheizanlage

Art. 30

- 1 Wird innerhalb des Quartierplangebietes eine Fernheizanlage erstellt, ist diese nach Möglichkeit so auszugestalten, dass auch Grundstücke ausserhalb des Quartierplangebietes an die Anlage angeschlossen werden können.
- 2 Die für eine Fernheizanlage erforderlichen Flächen werden bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet.

Eigentum an den Versorgungsanlagen

Art. 31

- 1 Die im Ver- und Entsorgungsplan farbig gekennzeichneten Abwasser-, Meteorwasser und Wasserleitungen sowie die Hydranten stehen bereits im Eigentum der Gemeinde oder gehen mit der Kollaudation in das Eigentum der Gemeinde über.
- 2 Telefon- und Stromzuleitungen bleiben im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.
- 3 Die für den Anschluss der einzelnen Gebäude an die öffentlichen Abwasser-, Meteorwasser und Wasserleitungen notwendigen Anschlussleitungen (Hausanschlüsse) gelten als private Leitungen und stehen im Privateigentum.

Durchleitungsrechte

Art. 32

- 1 Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Werkleitungen sowie von Leitungen der Energia Engiadina und der Swisscom samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

Vorbehalt von gesetzliche Abgaben

Art. 33

- 1 Durch die Finanzierung der eigenen Anschlüsse an das Verkehrsnetz der Gemeinde und an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die Beteiligten von der Leistung der gesetzlichen Beiträge an öffentliche Erschliessungswerke, aus denen ihnen ein Vorteil erwächst, nicht befreit.
- 2 Vorbehalten bleiben insbesondere Beiträge an künftige Erneuerungen öffentlicher Verkehrsanlagen sowie die Anschlussgebühren für den Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Stromversorgung. Die Anschlussgebühren werden den Baugesuchstellenden bei Erteilung einer Baubewilligung in Rechnung gestellt.
- 3 Vorbehalten bleiben ferner die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen.

V Schlussbestimmungen

Kosten der Quartierplanung

Art. 34

- 1 Die Kosten der vorliegenden Quartierplanung, bestehend aus den Auslagen für die Erstellung des Quartierplans einschliesslich Vorprojekt für die private Quartierstrasse, den Kosten für die Prüfung und Genehmigung des Quartierplans durch die Baubehörde sowie den Geometer- und Grundbuchkosten gehen zulasten der Quartierplanbeteiligten.
- 2 Die Kosten der Quartierplanung werden im Verhältnis der maximal zulässigen Geschossflächen gemäss Artikel 13 QPV wie folgt auf die überbaubaren Parzellen aufgeteilt:

Parzelle Nr. 527	38.91 %
Parzelle Nr. 2128	61.09 %
- 3 Die Kosten werden von der Baubehörde nach Abschluss der Quartierplanung in einem separaten Verfahren auf die Quartierplanbeteiligten aufgeteilt. Massgeblich ist der verbindliche Verteilschlüssel gemäss Absatz 2. Im übrigen gelten für die Aufstellung des Kostenverteilers, die Bekanntgabe des Entwurfes und allfällige Einsprachen die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsverordnung (Artikel 20 KRVO).
- 4 Eine allfällige Vorfinanzierung der Planungskosten von nicht bauwilligen durch bauwillige Quartierplanbeteiligte ist ausserhalb der Quartierplanung privatrechtlich zu regeln. Bei Bekanntgabe entsprechender Vereinbarungen an die Gemeinde erfolgt die Rechnungsstellung direkt an die zahlenden Quartierplanbeteiligten.

Anmerkung im Grundbuch

Art. 35

- 1 Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Scuol auf den Parzellen Nr. 527, 1624, 2128 und 2129 anmerken.
- 2 Die im Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten gemäss Vorschriften der Gemeinde Scuol ausschliesslich als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.
- 3 Die Baubehörde ist für die Anmeldung des Quartierplans zur Anmerkung beim Grundbuchkreis Unterengadin besorgt. Gleichzeitig meldet sie die sich aus den Landabtretungen und der Grenzbereinigung ergebenden Rechtsänderungen zum Vollzug im Grundbuch an. Der Gemeindepräsident und der Gemeindeaktuar sind zur Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung ermächtigt.

Ergänzung, Abänderung oder Aufhebung

Art. 36

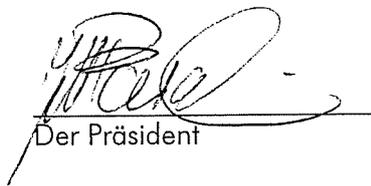
- 1 Für eine allfällige Abänderung oder Aufhebung des vorliegenden Quartierplanes gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Bereits erfolgte grundbuchliche Rechtsänderungen werden durch eine allfällige spätere Abänderung oder Aufhebung des Quartierplans nicht mehr berührt.

Der Gemeinderat Scuol hat den vorliegenden Quartierplan Stradun-Plai nach öffentlicher Auflage vom 16. November bis 15. Dezember 2007 mit Beschluss vom 28. Januar 2008 genehmigt.

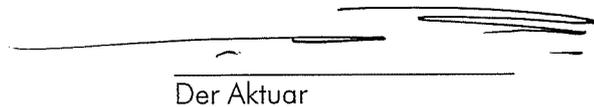
Der Genehmigungsbeschluss wird allen Quartierplanbeteiligten und dem Kurverein Scuol bzw. der Engadin Scuol Turissem AG sowie den Einsprechenden schriftlich eröffnet.

Gegen den Quartierplan Stradun-Plai kann innert 30 Tagen seit Mitteilung der Genehmigung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde erhoben werden.

Gemeinderat Scuol



Der Präsident



Der Aktuar