

QUARTIERPLAN IM GRUNDBUCH ANGEMERKT
GEMÄSS EINTRAGSBESTÄTIGUNG
VOM **31. Mai 2021**



Quartierplan Hinder Selias

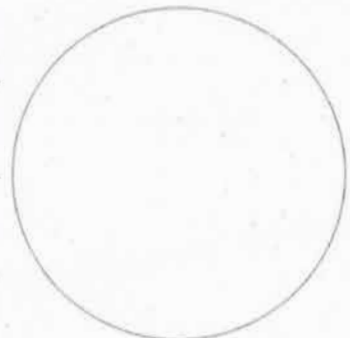
Quartierplanvorschriften

Öffentliche Auflage vom **30. Aug. 2019** bis **30. Sep. 2019**

Vom Stadtrat erlassen am: **15. Dez. 2020**

Der Stadtpräsident: _____

Der Stadtschreiber: _____



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Maladers, CH-7026 Maladers

Stadt Chur, Hochbaudienste und Stadtentwicklung
Stadthaus/Masanserstrasse 2, CH-7001 Chur

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Erstellung

März 2018 – August 2019

Bearbeitungsstand

22. August 2019

Inhalt

1	Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1	Quartierplangebiet	5
Art. 2	Zweck des Quartierplanes	5
Art. 3	Bestandteile des Quartierplanes	5
Art. 4	Verbindlichkeit	5
2	Landumlegung, Bereinigung der Rechte	6
Art. 5	Landumlegung und Grenzbereinigung	6
Art. 6	Alter Bestand	6
Art. 7	Neuparzellierung	6
Art. 8	Wertausgleich	7
Art. 9	Mutationsdokumente	7
Art. 10	Bereinigung der Anmerkungen und Dienstbarkeiten	8
Art. 11	Grundpfandrechte, Vormerkungen	12
Art. 12	Eigentumserwerb	12
3	Nutzung und Gestaltung	12
Art. 13	Grundsatz	12
Art. 14	Nutzungsmass, Erhöhung der Ausnützungsziffer, haushälterische Bodennutzung	13
Art. 15	Überbaubare Flächen	13
Art. 16	Umgebungsbereich	14
Art. 17	Hecken/Feldgehölze	14
Art. 18	Abzubrechende Bauten und Anlagen	14
Art. 19	Fassaden- und Gesamthöhe und Gebäudelänge	14
Art. 20	Gestaltungsberatung	14
Art. 21	Grenz- und Gebäudeabstände	15
4	Erschliessung Verkehr	15
Art. 22	Verkehrsanlagen	15
Art. 23	Private Erschliessungsanlagen	15
Art. 24	Parkplätze	16
Art. 25	Unterirdische Parkierungsanlage	16
Art. 26	Verfahren bei der Erstellung der unterirdischen Parkierungsanlagen	17
Art. 27	Unterhalts- und Erneuerungspflicht UP	17
5	Erschliessung Versorgung/Entsorgung	18

Art. 28	Versorgungsanlagen	18
Art. 29	Anschluss an das Versorgungsnetz	18
Art. 30	Meteorwasser	18
Art. 31	Eigentum an Versorgungsanlagen	18
Art. 32	Durchleitungsrechte	18
Art. 33	Abfallentsorgung	19
6	Ausführung, Unterhalt, Erneuerung der Erschliessungsanlagen	19
Art. 34	Öffentliche + private Erschliessungsanlagen	19
7	Finanzierung	20
Art. 35	Öffentliche Erschliessungsanlage	20
Art. 36	Öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen, Werke	21
Art. 37	Private Erschliessungsanlagen	21
Art. 38	Verteilung der Kosten	21
Art. 39	Fälligkeit der Kostenanteile	22
Art. 40	Kostenschätzung	22
Art. 41	Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	22
8	Schlussbestimmungen	23
Art. 42	Planungskosten	23
Art. 43	Anmerkung / Eintrag im Grundbuch	23
Art. 44	Differenzbereinigung	23
Art. 45	Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans	24

Anhang

Anhang 1:	Bestandestabelle
Anhang 2:	Neuzuteilungstabelle
Anhang 3:	Verteilschlüssel
Anhang 4:	Kostenschätzung
Anhang 5:	Provisorischer Kostenverteiler
Anhang 6:	Grundbuchauszüge
Anhang 7:	Richtprojekt 1:500

Gestützt auf Art. 51 ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erlässt der Gemeindevorstand Maladers nachfolgenden

QUARTIERPLAN HINDER SELIAS

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Quartierplangebiet

- 1 Der Quartierplan Hinder Selias erstreckt sich über die Grundstücke Nrn. 126T, 139, 140, 141T, 150T, 151, 152, 153, 154, 155 156, 157, 159, 160, 79.1 und 838T des Grundbuches Maladers.
- 2 Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Bestandesplan ersichtlich.

Art. 2

Zweck des Quartierplanes

- 1 Der Quartierplan Hinder Selias bezweckt die Schaffung eines attraktiven Quartiers für Wohnen.
- 2 Der Quartierplan regelt die Erschliessung sowie die Situierung der Bauten im Quartierplangebiet.
- 3 Der Quartierplan regelt zudem die Landumlegung und Grenzberichtigung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Erschliessungs- und Planungskosten.

Art. 3

Bestandteile des Quartierplanes

- 1 Der Quartierplan umfasst die folgenden Bestandteile:
 - Quartierplanvorschriften mit Anhang 1 bis 7
 - Bestandesplan 1:500
 - Neuzuteilungsplan 1:500
 - Erschliessungsplan Verkehr 1:500
 - Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:500
 - Gestaltungsplan 1:500

Art. 4

Verbindlichkeit

- 1 Der Quartierplan gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbeschrieben 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 Die Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet haben zudem den einschlägigen Bestimmungen der Feuerpolizeigesetzgebung zu genügen.
- 4 Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

2 Landumlegung, Bereinigung der Rechte

Art. 5

Landumlegung und Grenz-
bereinigung

- 1 Die Landumlegung und Grenzbereinigung dient der Schaffung von zweckmässig überbaubaren Grundstücke im Quartierplangebiet.
- 2 Die Landumlegung erstreckt sich über sämtliche Grundstücke innerhalb des Quartierplanperimeters.

Art. 6

Alter Bestand

- 1 Die in den Quartierplan einbezogenen Flächen sowie die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Bestandesplan sowie aus der Bestandestabelle und den Grundbuchauszügen im Anhang zu den Quartierplanvorschriften ersichtlich (Anhang 1 und 6).
- 2 Über die bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Anmerkungen orientieren die Grundbuchauszüge im Anhang 6 zu den Quartierplanvorschriften.

Art. 7

Neuparzellierung

- 1 Die Neuparzellierung der in die Landumlegung einbezogenen Grundstücke und Grundstücksteile erfolgt nach dem Neuzuteilungsplan und der Neuzuteilungstabelle im Anhang 2.
- 2 Die in der Bestandestabelle (Anhang 1) aufgeführten Grundstücke Nrn. 154, 160, 791 und 838 bleiben unverändert bestehen.
- 3 Die in der Bestandestabelle (Anhang 1) aufgeführten Grundstücke Nrn. 139, 140, 152 und 153 werden aufgehoben und gemäss Neuzuteilungsplan mit Grundstück Nr. 151 vereinigt.
- 4 Die in der Bestandestabelle (Anhang 1) aufgeführten Grundstücke Nrn. 156, 157 und 159 werden aufgehoben und gemäss Neuzuteilungsplan mit Grundstück Nr. 155 vereinigt.
- 5 Zwischen den in der Bestandestabelle (Anhang 1) aufgeführten Grundstücke Nrn. 151 und 155 erfolgt gemäss Neuzuteilungsplan eine Grenzkorrektur. 53.9 m² des Grundstückes Nr. 155 werden an Grundstück Nr. 151 abgegeben und 170.6 m² von Grundstück Nr. 151 werden mit Grundstück Nr. 155 vereinigt.

- 6 Zwischen den in der Bestandestabelle (Anhang 1) aufgeführten Grundstück Nr. 141 und den Grundstück Nr. 151 findet einen flächengleichen Ausgleich von 41.5 m² statt.
- 7 Zwischen den in der Bestandestabelle (Anhang 1) aufgeführten Grundstücke Nrn. 126 und 151 erfolgt gemäss Neuzuteilungsplan eine Grenzkorrektur. 90.5 m² des Grundstückes Nr. 126 werden mit Grundstück Nr. 151 vereinigt und 45.5 m² des Grundstückes Nr. 151 werden an Grundstück Nr. 126 abgegeben.
- 8 Zwischen den in der Bestandestabelle (Anhang 1) aufgeführten Grundstücke Nrn. 150 und 151 erfolgt gemäss Neuzuteilungsplan eine Grenzkorrektur wobei 27.1 m² des Grundstückes Nr. 150 dem Grundstück Nr. 151 zugewiesen werden.
- 9 Die ausserhalb des Quartierplanperimeters gelegenen Stammgrundstücke der «teilweise» einbezogenen Grundstücke bleiben bestehen.

Art. 8

Wertausgleich

- 1 Mehr- und Minderzuteilungen sind gemäss Neuzuteilungstabelle (Anhang 2) mit [REDACTED] für Land inklusive Ausnutzung (AZ) unter den Quartierplanbeteiligten auszugleichen.
- 2 Die dem Grundstück Nr. 151 zugewiesenen Grundstücke Nrn. 139 (619 m²) und 152 (1'365 m²) werden insgesamt mit [REDACTED] entschädigt.
- 3 Die Ausgleichsleistungen werden den Betroffenen gemäss den Tabellen im Anhang (Anhang 2 und 5) gutgeschrieben bzw. belastet.
- 4 Allfällige Massdifferenzen aus der Neuvermessung von mehr als 1 m² pro Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer, die nicht bereits im Rahmen der Verteilung der Planungskosten ausgeglichen werden können, sind nach Abschluss der Vermessung zwischen der Gemeinde und den Betroffenen auszugleichen. Dabei werden nur Massdifferenzen (Mutationstabelle) über 1 m² ausgeglichen.

Art. 9

Mutationsdokumente

- 1 Das Grundbuchamt lässt nach Rechtskraft des Quartierplanes aufgrund des Neuzuteilungsplans und der Neuzuteilungstabelle (Anhang 2) die erforderlichen Mutationen für den Eintrag der neu abgegrenzten Grundstücke Nr. 151 und 155 im Grundbuch erstellen.
- 2 Bei den im Neuzuteilungsplan und in der Neuzuteilungstabelle (Anhang 2) angegebenen Flächen handelt es sich um Zirkamasse. Massgeblich sind die Masse der amtlichen Neuvermessung.

- 3 Die Grenzänderungen erfolgen gemäss Mutationsplan des Grundbuchgeometers. Da die Grenzen erst zu einem späteren Zeitpunkt von Amtes wegen abgesteckt und vermarktet werden, hat das Grundbuchamt gemäss Art. 126 GBV auf den betroffenen Grundstücken die Anmerkung «Projektmutation» vorzunehmen. Der Geometer meldet nach erfolgter Vermarktung die Löschung der Anmerkung an oder teilt mit, dass eine Korrekturmutation erfolgen wird und die Anmerkung zu einem späteren Zeitpunkt im Grundbuch gelöscht werden kann.

Art. 10

Bereinigung der Anmerkungen
und Dienstbarkeiten

- 1 Die Anmerkung «Zufahrt zur Schanfiggerstrasse», ID.1000/002894, datiert vom 8. Januar 1969, auf dem Grundstück Nr. 141, ist im Grundbuch zu löschen.
- 2 Die Dienstbarkeit «Fuss- und Fahrwegrecht», ID.1000/001037, datiert vom 29. Januar 1991, zugunsten des Grundstückes Nr. 126 und 142 sowie zulasten der Grundstücke Nrn. 151 und 791, betrifft materiell die Abtrennungsfläche von 170.6 m² ab dem Grundstück Nr. 151 nicht, ist deshalb bezüglich dieser sowie bezüglich der Abtrennungsfläche von 90.5 m² ab dem Grundstück Nr. 126 und auf dem Grundstück Nr. 791 zu löschen. Auf die Flächen von total 81 m², welche mit dem Grundstück Nr. 151 vereinigt werden, ist die Dienstbarkeit formell auszudehnen.
- 3 Die Dienstbarkeit «Fuss- und Fahrwegrecht», ID.1000/004780, datiert vom 6. März 1980, zugunsten des Grundstückes Nr. 126 und zulasten des Grundstückes Nr. 183, ist bezüglich der Abtrennungsfläche von 90.5 m² ab dem Grundstück Nr. 126 zu löschen und nicht auf das Vereinigungsgrundstück Nr. 151 zu übertragen.
- 4 Die Dienstbarkeit «Fuss- und Fahrwegrecht», ID.1000/006043, datiert vom 5. Oktober 1979, zugunsten der Grundstücke Nrn. 139 und 152 sowie zulasten der Grundstücke Nrn. 126, 142 und 161, ist im Grundbuch zu löschen.
- 5 Die Dienstbarkeit «Fuss- und Fahrwegrecht», ID.2010/000009, datiert vom 25. Januar 2010, zugunsten der Grundstücke Nrn. 126, 151, 153 und 538 sowie zulasten der Grundstücke Nrn. 151 und 538, ist bezüglich der Abtrennungsfläche von 90.5 m² ab dem Grundstück Nr. 126 sowie auf dem Grundstück Nr. 153 zu löschen.

Zudem ist diese Dienstbarkeit zugunsten des Grundstücks Nr. 151 zu löschen und besteht nur noch zugunsten der Grundstücke Nrn. 126 und 538.

- 6 Die Anmerkung und die Dienstbarkeiten auf dem Grundstück Nr. 150 betreffen die Abtrennungsfläche von 27.1 m² nicht, sind bezüglich dieser zu löschen und somit nicht auf das Vereinigungsgrundstück Nr. 151 zu übertragen.
- 7 Die Anmerkung «Zufahrt zur Schanfiggerstrasse», ID.1000/001556, datiert vom 8. Januar 1969, auf dem Grundstück Nr. 155, ist gestützt auf separate Bewilligung im Grundbuch zu löschen.
- 8 Die Anmerkung «Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Grenzbaurecht für eine Stützmauer zugunsten Grundstück Nr. 154», ID.2012/000035, datiert vom 13. März 2012, auf dem Grundstück Nr. 155, verbleibt unverändert auf das vergrösserte Grundstück Nr. 155.
- 9 Die Dienstbarkeit «Durchleitungsrecht», ID.1000/003748, datiert vom 28. Januar 1964, zugunsten des Grundstückes Nr. 155 und zulasten des Grundstückes Nr. 190, ist bezüglich der Abtrennungsfläche von 53.9 m² ab dem Grundstück Nr. 155 zu löschen und auf die Vereinigungsfläche von 170.6 m² formell auszudehnen.
- 10 Die Dienstbarkeit «Fuss- und Fahrwegrecht», ID.1000/003933, datiert vom 21. November 1965, zugunsten der Grundstücke Nrn. 154 und 160 sowie zulasten des Grundstückes Nr. 155, ist im Grundbuch zu löschen.
- 11 Die Dienstbarkeit «Fuss- und Fahrwegrecht», ID.1000/003934, datiert vom 5. September 1970, zugunsten der Grundstücke Nrn. 156 und 157 sowie zulasten der Grundstücke Nrn. 155 und 159, ist im Grundbuch zu löschen.
- 12 Die Dienstbarkeit «Fusswegrecht», ID.1000/003935, datiert vom 19. April 1971, zugunsten des Grundstückes Nr. 142 sowie zulasten der Grundstücke Nrn. 155 und 159, betrifft die Abtrennungsfläche von 53.9 m² ab dem Grundstück Nr. 155 sowie das Restgrundstück Nr. 155, ist deshalb auf das Grundstück Nr. 151 zu übertragen und auf die Vereinigungsfläche von 170.6 m² formell auszudehnen.

- 13 Die Dienstbarkeit «Fusswegrecht», ID.1000/003936, datiert vom 1. März 1996,
zugunsten des Grundstückes Nr. 538 sowie
zulasten der Grundstücke Nrn. 151 und 155,

ist bezüglich den Abtrennungsflächen zu löschen bzw. auf die Vereinigungsflächen auszudehnen.
- 14 Die Dienstbarkeit «Erstellung, Betrieb und Unterhalt einer Kabel-Verteilkabine», ID.1997/000165, datiert vom 13. August 1997,
zugunsten der Politischen Gemeinde Maladers und
zulasten des Grundstückes Nr. 155,

ist gestützt auf separate Bewilligung im Grundbuch zu löschen.
- 15 Die Dienstbarkeit «Fuss- und Fahrwegrecht», ID.1998/000198, datiert vom 28. Dezember 1998,
zugunsten der Grundstücke Nrn. 138 und 153 sowie
zulasten der Grundstücke Nrn. 155 und 159,

ist durch die Vereinigung des Grundstückes Nr. 159 mit dem Grundstück Nr. 155 einerseits auf dem Grundstück Nr. 159 sowie andererseits auf dem Grundstück Nr. 153 zu löschen.
Die Dienstbarkeit betrifft die Abtrennungsfläche von 53.9 m² ab dem Grundstück Nr. 155 sowie das Restgrundstück Nr. 155, ist deshalb auf das Grundstück Nr. 151 zu übertragen und auf die Vereinigungsflächen formell auszudehnen.
- 16 Die Anmerkung «Kantonale Bewilligung betr. Anbau von 3 Balkonen», ID.1000/002352, datiert vom 7. November 1979,
auf dem Grundstück Nr. 151,

ist gestützt auf separate Bewilligung im Grundbuch zu löschen.
- 17 Die Dienstbarkeit «Grenzbaurecht», ID.1000/001039, datiert vom 10. Januar 1995,
zugunsten und zulasten der Grundstücke Nrn. 151 und 791,

betrifft materiell die Abtrennungsfläche von 170.6 m² ab dem Grundstück Nr. 151 und das Restgrundstück Nr. 151, ist deshalb auf das Grundstück Nr. 155 zu übertragen und formell auf das neue Grundstück Nr. 151 auszudehnen.
- 18 Die Dienstbarkeit «Fuss- und Fahrwegrecht», ID.1000/001048, datiert vom 10. Januar 1995,
zugunsten des Grundstückes Nr. 151 und
zulasten des Grundstückes Nr. 791,

bleibt unverändert.

- 19 Die Dienstbarkeit «Durchleitungsrecht», ID.1000/001054, datiert vom 2. November 1960,
zugunsten der Grundstücke Nrn. 189 und 791 und zulasten des Grundstückes Nr. 151,
zugunsten und zulasten der Grundstücke Nrn. 151 und 160, sowie
zugunsten des Grundstückes Nr. 151 und zulasten der Grundstücke Nrn. 149, 161, 163, 164, 166, 609, 621, 624 und 722,
betrifft die Abtrennungsfläche von 170.6 m² ab dem Grundstück Nr. 151 und das Restgrundstück Nr. 151, ist deshalb auf das Grundstück Nr. 155 zu übertragen und formell auf das neue Grundstück Nr. 151 auszudehnen.
- 20 Die Dienstbarkeit «Benützungsrecht (der Terrasse)», ID.1000/001061, datiert vom 10. April 1996,
zugunsten des Grundstückes Nr. 151 und
zulasten des Grundstückes Nr. 791,
ist bezüglich der Abtrennungsfläche von 170.6 m² ab dem Grundstück Nr. 151 zu löschen und somit nicht auf das Vereinigungsgrundstück Nr. 155 zu übertragen, jedoch formell auf das neue Grundstück Nr. 151 auszudehnen.
- 21 Die Dienstbarkeit «Mitbenützungsrecht (der Treppe und Zugangsrecht)», ID.1000/001062, datiert vom 26. Juli 1996,
zugunsten des Grundstückes Nr. 791 und
zulasten des Grundstückes Nr. 151,
betrifft materiell die Abtrennungsfläche von 170.6 m² ab dem Grundstück Nr. 151 nicht, ist deshalb bezüglich dieser zu löschen und somit nicht auf das Vereinigungsgrundstück Nr. 155 zu übertragen, jedoch formell auf das neue Grundstück Nr. 151 auszudehnen.
- 22 Die Dienstbarkeit «Grenzüberbaurecht (unterirdisch für Wendepplatz)», ID.1000/001063, datiert vom 26. Juli 1996,
zugunsten des Grundstückes Nr. 791 und
zulasten des Grundstückes Nr. 151,
betrifft materiell die Abtrennungsfläche von 170.6 m² ab dem Grundstück Nr. 151 nicht, ist deshalb bezüglich dieser zu löschen und somit nicht auf das Vereinigungsgrundstück Nr. 155 zu übertragen, jedoch formell auf das neue Grundstück Nr. 151 auszudehnen.
- 23 Die Dienstbarkeit «Grenzbaurecht», ID.2006/000179, datiert vom 27. September 2006,
zugunsten des Grundstückes Nr. 791 und
zulasten des Grundstückes Nr. 151,

betrifft materiell nur die Abtrennungsfläche von 170.6 m² ab dem Grundstück Nr. 151, ist deshalb auf das Vereinigungsgrundstück Nr. 155 zu übertragen und auf dem Grundstück Nr. 151 zu löschen.

- 24 Die Dienstbarkeit «Unterirdisches Grenzüberbaurecht», ID.2006/000180, datiert vom 27. September 2006, zugunsten des Grundstückes Nr. 791 und zulasten des Grundstückes Nr. 151,

betrifft materiell nur die Abtrennungsfläche von 170.6 m² ab dem Grundstück Nr. 151, ist deshalb auf das Vereinigungsgrundstück Nr. 155 zu übertragen und auf dem Grundstück Nr. 151 zu löschen.

Grundpfandrechte, Vormerkungen

Art. 11

- 1 Allfällige Grundpfandrechte auf den von der Baulandumlegung oder der Grenzberreinigung betroffenen Grundstücke sind durch das Grundbuchamt nach Massgabe von Art. 802 ZGB auf die den Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern neu zugeteilten oder neu abgegrenzten Grundstücke zu übertragen. Die erforderlichen Pfandänderungsbewilligungen werden durch das Grundbuchamt eingeholt.
- 2 Die auf Grundstücke Nrn. 139 und 152 bestehende und im Grundbuch vorgezeichnete Kaufrechte zugunsten von [REDACTED] werden mit Inkrafttreten des Quartierplans Hinder Selias gelöscht.

Eigentumserwerb

Art. 12

- 1 Der Eigentumserwerb an den neu zugeteilten Grundstücken erfolgt mit Eintritt der Rechtskraft der Quartierplanung Hinder Selias.

3 Nutzung und Gestaltung

Grundsatz

Art. 13

- 1 Für die Nutzung und Gestaltung der Neubauten gelten neben den einschlägigen Vorschriften des Baugesetzes der Gemeinde Maladers und des übergeordneten Rechts die ergänzenden Festlegungen und Vorschriften des vorliegenden Quartierplans.
- 2 Die angestrebte Nutzung, Gestaltung und Erschliessung des Quartiers ist im Richtprojekt (Anhang 7) im Sinne eines ortsbaulichen Konzeptes schematisch dargestellt und dient für das Verständnis der Quartierplanfestlegungen. Das Richtkonzept ist nicht verbindlich sondern dient als Orientierungsrahmen für die angestrebte Überbauung und Erschliessung des Quartiers.

- 3 Im Quartierplangebiet ist eine harmonische und aufeinander abgestimmte Gestaltung bezüglich Architektur, Materialisierung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung anzustreben.

Art. 14

Nutzungsmass, Erhöhung der Ausnutzungsziffer, haushälterische Bodennutzung

- 1 Die Art der Nutzung und die Ausnutzung der Grundstücke richten sich nach den jeweils geltenden Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplanes.
- 2 Hauptbauten (Terrassenbauten) weisen in der Regel fünf Vollgeschosse plus den Bereich Hauseingang auf.
- 3 Nutzungstransporte auf Nachbargrundstücke innerhalb der Baufelder sind zulässig (max. 200m² pro Baufeld).
- 4 Der Bonus von 10% wird aufgrund des gestalterischen Richtprojektes gemäss Anhang 7 erteilt.
- 5 Mindestnutzung: 75%; die Realisierbarkeit des minimal geforderten Nutzungsmasses ist im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen.

Art. 15

Überbaubare Flächen

- 1 Neue Gebäude sowie Erweiterungen bestehender Gebäude und Ersatzbauten, die den gewachsenen Boden überragen, sind innerhalb der im Gestaltungsplan durch Baulinien begrenzten Baufelder zu erstellen.
Im «Teilbereich A» (Grundstück Nr. 538) darf mit einem Neubauteil das Hofstatt verlassen werden; die hierfür erforderlichen nachbarrechtlichen Zustimmungen sind bei der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer des Grundstückes Nr. 538 einzuholen und als «Vereinbarungen Näherbaurecht» auf dem Grundbuchamt unterschreiben zu lassen.
Im «Teilbereich B» (längs Kantonsstrasse) ist eine schriftliche Zustimmung des kantonalen Tiefbauamtes einzuholen.
Die Unterschreitung des Waldabstandes (reduzierter Waldabstand) für die unterirdische Parkieranlage und die Umgebungsgestaltung wurde vom Amt für Wald und Naturgefahren am _____ 2019 genehmigt.
- 2 Auf Grundstücke Nrn. 154, 160, 791 und 838 richtet sich die Bebauung nach den Bestimmungen des Baugesetzes.
- 3 Ausserhalb der Baufelder dürfen nur technisch notwendige Hochbauten wie Einfahrts- oder Zugangsbauwerke für unterirdische Autoeinstellhallen sowie eingeschossige Kleinbauten und dergleichen erstellt werden.
- 4 Für vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

- 5 Unterirdische Bauten und Anlagen sind auch ausserhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baufeldern zulässig. Sie dürfen bis an die Grundstücksgrenze gestellt werden.

Art. 16

Umgebungsbereich

- 1 Der Umgebungsbereich ist möglichst natürlich zu gestalten. Künstliche Terrainaufschüttungen für Gartensitzplätze und dergleichen sind auf das Unerlässliche zu beschränken.
- 2 An- und Kleinbauten sind gemäss Art. 21 BauG zulässig.

Art. 17

Hecken/Feldgehölze

- 1 Die bestehenden Hecken/Feldgehölze dürfen gerodet werden. Die Ersatzflächen sind im Gestaltungsplan bezeichnet bzw. gemäss Anhang zu vollziehen.
- 2 Das Amt für Natur und Umwelt hat mit Verfügung vom _____ 2019 das Gesuch um Heckenentfernung bzw. Heckenabstandsunterschreitung entsprechend dem Gestaltungsplan 1:500 (gemäss Auflage vom _____ 2019) genehmigt bzw. die hierfür erforderliche Zusatzbewilligung erteilt.

Art. 18

Abzubrechende Bauten und Anlagen

- 1 Die im Gestaltungsplan auf Grundstück Nr. 151 als abzubrechende Bauten und Anlagen bezeichneten Gebäude (GVG-Nr. 115) ist entsprechend dem Baufortschritt jedoch spätestens nach Abschluss der Quartierplanbebauung abzubrechen.

Art. 19

Fassaden- und Gesamthöhe und Gebäudelänge

- 1 Für die Fassaden- und Gesamthöhen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes der Gemeinde Maladers bzw. gemäss Schnitte im Gestaltungsplan.
- 2 Innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder können die Gebäudelängen sowie der Zusammenbau mehrerer Baukörper nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.

Art. 20

Gestaltungsberatung

- 1 Sämtliche baulichen Eingriffe im festgelegten Quartierplanperimeter unterstehen der kommunalen Bauberatungspflicht.
- 2 Bezugnehmend auf Art. 9 des Baugesetzes der Gemeinde Maladers zieht die Gemeinde für Bauvorhaben im Quartierplangebiet in der Regel die Bauberatung bei.

- 3 Ab dem 1. Januar 2020 (Datum der Übernahme der Gemeinde Maladers durch die Stadt Chur) erfolgt die Bauberatung analog der Gestaltungsberatung der Baukommission der Stadt Chur.

Art. 21

Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, werden durch die im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder bestimmt.
- 2 Innerhalb der Baufelder können die Gebäudeabstände unter Beachtung der feuerpolizeilichen Vorschriften nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.

4 Erschliessung Verkehr

Art. 22

Verkehrsanlagen

- 1 Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrsanlagen richtet sich nach dem Erschliessungsplan Verkehr.
- 2 Der Zufahrtbereich gemäss Erschliessungsplan Verkehr ist als Groberschliessungsanlage festgelegt; der Unterhalt und die Erneuerung sind jedoch von den Berechtigten zu tragen.
- 3 Lage und Ausdehnung der im Erschliessungsplan Verkehr festgelegten Erschliessungsanschlusspunkt sowie des Fussweges sind für die Quartierplanbeteiligten verbindlich.
- 4 Die Projektierung und die Erstellung sowie der Unterhalt und die Erneuerung des im Erschliessungsplan Verkehr festgelegten öffentlichen Fussweges ist Sache der Gemeinde.

Art. 23

Private Erschliessungsanlagen

- 1 Als private Anlagen gelten im Weiteren alle übrigen im Erschliessungsplan Verkehr festgelegten Anlagen sowie weitere von den Quartierplanbeteiligten selbst erstellte Erschliessungsanlagen. Private Anlagen sind Bestandteil der Grundstücke, auf denen sie sich befinden.
- 2 Die Durchfahrt in der unterirdischen Parkierungsanlage ist mit einer min. Fahrbahnbreite von 3.5 m zu erstellen.
- 3 Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich Winterdienst sind grundsätzlich Sache jener Quartierplanbeteiligten, denen diese Anlagen dienen.

- 4 Dienen einzelne Anlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, regeln die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Ausführung sowie den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen selbst. Können sie sich nicht einigen, entscheidet der Gemeindevorstand im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung.
- 5 Grundstücke Nrn. 154, 161, 183, 791 und 838 haben das Recht den Zufahrtsbereich gemäss Erschliessungsplan Verkehr mitzubedenutzen und eine unterirdische Zufahrt für zukünftige unterirdische Parkplätze auf dem eigenen Grundstück zu erstellen.
- 6 Grundstück Nr. 154 und 791 haben das Recht den Durchfahrtbereich gemäss Erschliessungsplan Verkehr mitzubedenutzen und eine unterirdische Zufahrt für zukünftige unterirdische Parkplätze auf dem eigenen Grundstück zu erstellen.

Art. 24

Parkplätze

- 1 Für die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge gelten grundsätzlich die Vorschriften des Baugesetzes der Gemeinde Maladers. Die erforderlichen Pflichtparkplätze für Neubauten und Erweiterungen sind unterirdisch oder in Gebäuden anzuordnen.

Art. 25

Unterirdische Parkierungsanlage

- 1 Die unterirdische Parkierungsanlage sowie die entsprechende Zufahrt kann gemäss Festlegung im Erschliessungsplan realisiert werden. Die Begründung von entsprechenden Überbaurechten, Fuss- und Fahrwegrechten (auch in der unterirdischen Parkierungsanlage selbst) usw. ist folglich nicht mehr notwendig.
- 2 Die ungefähre Lage der zwei gemäss Vergleich vom 6. Oktober 2017 zu erstellenden Parkplätze zugunsten Grundstück Nr. 160 ist im Erschliessungsplan Verkehr eingetragen.
- 3 Die Erstellung der unterirdischen Parkierungsanlage (UP) erfolgt durch die Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer der Grundstücke Nrn. 151 und 155.
Sofern die Realisierung der unterirdischen Parkierungsanlage innerhalb von 7 Jahren durch Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer der Grundstücke Nrn. 151 und 155 nicht erfolgt ist, sind auch die betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 160 und 838 sowie die Durchfahrtsberechtigten Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 154 und 791 berechtigt die Projektierung und Ausführung der unterirdischen Parkierungsanlage anstelle der Grundstücke Nr. 151 und 155 entsprechend den Rechten und Pflichten gemäss Art. 25 und 26 zu erstellen.

Verfahren bei der Erstellung der unterirdischen Parkierungsanlagen

Art. 26

- 1 Die Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer der Grundstücke Nrn. 151 und 155 haben vor Inangriffnahme der Projektierung die übrigen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern über die Projektierung und Ausführung im Rahmen von Art. 25 QPV zu informieren. Die bauwilligen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer haben die Baubehörde über die Projektierungs- und Ausführungspläne sowie die Ausschreibung zu orientieren.
- 2 Die Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer der Grundstücke Nrn. 151 und 155 finanzieren mit der Erstellung der Erschliessungsanlagen die auflaufenden Baukosten bis zum Vorliegen des genehmigten Kostenverteilers vor. Sie geben die Bauarbeiten aufgrund einer Ausschreibung unter Konkurrenzbedingungen grundsätzlich an das preiswürdigste Angebot.
- 3 Die bauwilligen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer haben im Rahmen der Rechtsbegründung gemäss Art. 25 QPV auch die Aufteilung der Baukosten usw. zu vereinbaren. Als Grundsatz gilt, dass die Kosten proportional im Verhältnis der jedem Berechtigten zustehenden Autoeinstellplätze aufgeteilt werden.
- 4 Die Gemeinde prüft in den einzelnen Baubewilligungen und stellt allenfalls mit Auflagen sicher, ob immer genügend Pflichtparkplätze (allenfalls auch für Nächstbauende) erstellt werden und wie viel davon allenfalls kraft dieser Bestimmung hier dem Nächstbauenden auf dessen erstes Verlangen zu den nachgewiesenen Erstellungskosten, vermehrt um die seither aufgelaufene Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik sowie vermehrt um einen Jahreszins von zwei Prozent (ohne Zinseszins) veräussert werden müssen. Bei einem späteren Weiterverkauf von nach dieser Bestimmung abgerechneten Autoeinstellplätzen sind die Eigentümer in der Preisgestaltung frei. Aufgrund einer Baubewilligung mit entsprechender Anmerkung im Grundbuch zwingend einem Grundstück zugewiesene Pflichtautoeinstellplätze dürfen jedoch nur mit Zustimmung der Gemeinde einem gemäss Baubewilligung nicht berechtigten Eigentümer veräussert werden.
- 5 Kommt über einen der in diesem Artikel aufgeführten Punkte keine Einigung zustande, entscheidet der Gemeindevorstand im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung und unter Kostenfolge.

Art. 27

Unterhalts- und Erneuerungspflicht UP

- 1 Bezüglich Unterhalts- und Erneuerungspflicht für die unterirdischen Parkierungsanlagen (UP) gilt Art. 740 a Abs. 1 ZGB.

5 Erschliessung Versorgung/Entsorgung

Versorgungsanlagen

Art. 28

- 1 Die Erschliessung des Quartiers mit Wasser- und Abwasserleitungen sowie Leitungen der Energieversorgung und der Telekommunikation richtet sich nach dem Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung.

Anschluss an das Versorgungsnetz

Art. 29

- 1 Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet sind gemäss Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung an die bestehenden bzw. geplanten öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen anzuschliessen. Die Anschlussstellen werden im Bewilligungsverfahren bestimmt.
- 2 Die im Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung dargestellten elektrischen Leitungen und Telekommunikationsleitungen haben hinweisende Charakter und sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit den zuständigen Werken abzustimmen.

Meteorwasser

Art. 30

- 1 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächen- und Sickerwasser ist separat zu fassen und gemäss den Weisungen der Gemeinde der Versickerung zuzuführen. Es darf nicht in Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.
- 2 Der geeignete Standort und die Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind mittels hydrologischen Gutachten durch die jeweilige Bauherrschaft nachzuweisen.

Eigentum an Versorgungsanlagen

Art. 31

- 1 Alle im Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung als öffentlich bezeichneten Wasser- und Abwasserleitungen mit den zugehörigen Anlagen stehen im Eigentum der Gemeinde oder gehen mit der Abnahme entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde über.
- 2 Die elektrischen Leitungen und die Leitungen der Telekommunikation stehen im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.
- 3 Die im Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung als privat bezeichneten Anlagen und Werkleitungen gelten als private Leitungen und stehen im Privateigentum. Vorbehalten bleiben die Rechte und Pflichten, welche den übrigen Quartierplanbeteiligten in Bezug auf diese Anlagen zustehen.

Durchleitungsrechte

Art. 32

- 1 Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Versor-

gungsleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

- 2 Die Linienführung der bestehenden und geplanten Leitungen ist aus dem Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung ersichtlich.

Art. 33

Abfallentsorgung

- 1 Die im Quartier anfallenden Abfälle sind nach den Weisungen der Gemeinde zu entsorgen; ein allfälliger Standort ergibt sich zusammen mit dem Gebiet Einfahrt Tuma.

6 Ausführung, Unterhalt, Erneuerung der Erschliessungsanlagen

Art. 34

Öffentliche + private Erschliessungsanlagen

Öffentliche Erschliessungsanlagen:

- 1 Die Projektierung und die Erstellung des Zufahrtsbereiches gemäss Erschliessungsplan Verkehr auf Grundstück Nr. 838 ist Sache der die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke Nrn. 151 und 155; gilt jedoch als Groberschliessungsanlage.
- 2 Der Unterhalt und die Erneuerung des Zufahrtsbereiches gemäss Erschliessungsplan Verkehr auf Grundstück Nr. 838 ist Sache der jeweiligen Berechtigten.
- 3 Projektierung und Erstellung der öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen sowie des öffentlichen Fussweges sind Sache der Gemeinde.
- 4 Die Gemeinde sorgt für den Unterhalt inkl. Winterdienst auf dem öffentlichen Fussweges.
- 5 Die Leitungen der Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation einschliesslich die Verlegung bestehender Leitungen sind von den zuständigen Werken bzw. Unternehmen nach den Weisungen der Gemeinde auszuführen. Die Werke bzw. Unternehmen sorgen insbesondere auch für den laufenden Unterhalt und die Erneuerung der von ihnen erstellten Anlagen.

Private Erschliessungsanlagen:

- 6 Die Projektierung und die Erstellung der unterirdischen Fahrbahn auf Grundstücke Nr. 160 sowie der Fahrbahn und des Parkplatzbereiches auf Grundstücke Nrn. 151 und 155 ist Sache der die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke Nrn. 151 und 155.

- 7 Der Unterhalt und die Erneuerung der unterirdischen Fahrbahn auf Grundstück Nr. 160 sowie der Fahrbahn und des Parkplatzbereiches auf Grundstücke Nrn. 151 und 155 ist Sache der jeweiligen Berechtigten.
- 8 Als private Anlagen gelten die im Erschliessungsplan Verkehr und im Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung festgelegten sowie weitere von den Quartierplanbeteiligten selbst erstellte private Erschliessungsanlagen.
- 9 Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Versorgungsleitungen sind grundsätzlich Sache jener Quartierplanbeteiligten, denen diese Anlagen dienen.
- 10 Dienen einzelne Anlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, regeln die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Ausführung sowie den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen selbst. Können sie sich nicht einigen, entscheidet die Gemeinde im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung.

7 Finanzierung

Art. 35

Öffentliche Erschliessungsanlage

- 1 Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der von der Gemeinde zu erstellendem neuem öffentlichem Fussweg geht vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde.
- 2 Die Kosten für die Projektierung und Erstellung des im Erschliessungsplan Verkehr festgelegte Zufahrtsbereiches auf Grundstück Nr. 838 werden von den Grundstücken Nrn. 151 und 155 übernommen; die Gemeinde beteiligt sich dabei mit 40% an den ausgewiesenen Erstellungskosten.
- 3 Die Kosten für den Unterhalt und spätere Erneuerungen des im Erschliessungsplan Verkehr festgelegte Zufahrtsbereiches haben die Grundstücke deren diese Anlagen dienen zu übernehmen.
- 4 Bei Inanspruchnahme des im Erschliessungsplan Verkehr festgelegte Zufahrtsrechtes haben die Grundstücke Nrn. 154, 161, 183 und 791 das Grundstück Nr. 838 mit [REDACTED] pro Parkplatz zu entschädigen.
Bei Inanspruchnahme des im Erschliessungsplan Verkehr festgelegte Durchfahrtsrechtes haben das Grundstück Nr. 154 und 791 das Grundstück Nr. 155 mit [REDACTED] pro Parkplatz zu entschädigen.
Bei Inanspruchnahme des im Erschliessungsplan Verkehr festgelegte Durchfahrtsrechtes haben das Grundstück Nr. 154 und 791 das Grundstück Nr. 160 mit [REDACTED] pro Parkplatz zu entschädigen.
- 5 Nach Inanspruchnahme des Zufahrtsrechtes sowie Durchfahrtsrechtes haben sich die Grundstücke Nrn. 154, 161, 183, 791 und 838 anteilmässig entspre-

chend der Anzahl Parkplätze an den ausgewiesenen Erstellungskosten zu beteiligen. Die Entschädigung geht dabei an die Grundstücke Nrn. 151 und 155 sowie an die Gemeinde (Kostenbeteiligung Zufahrtbereich auf Grundstück Nr. 838 gemäss Erschliessungsplan Verkehr).

Art. 36

Öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen, Werke

- 1 Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der zu erstellenden neuen öffentlichen Ver- und Versorgungsanlagen werden zu 40% von der Gemeinde getragen; die betroffenen Grundeigentümer übernehmen 60% der Erstellungskosten.
- 2 Die Kosten für den Unterhalt und spätere Erneuerungen des im Erschliessungsplan festgelegten Wasser- und Abwasserleitungen gehen zu Lasten der Gemeinde.
- 3 Die Grundstücke Nrn. 151 und 155 übernehmen 60% der Erstellungskosten eines Moloks am Standort Einfahrt Tuma.
- 4 Die Kosten für die Projektierung und Erstellung sowie für den Unterhalt und spätere Erneuerungen der elektrischen Leitungen und Telekommunikationsleitungen werden nach den Bestimmungen der jeweiligen Werke verteilt.

Art. 37

Private Erschliessungsanlagen

- 1 Die Kosten für die Erstellung der Fahrbahn auf Grundstück Nr. 160 sowie der Fahrbahn und des Parkplatzbereiches auf Grundstücke Nrn. 151 und 155 tragen die Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer der Grundstücke Nrn. 151 und 155.
- 2 Die Kosten für die Erstellung der Hauszufahrten und Hauszugänge, der Hausanschlüsse, der Treppenhäuser und dergleichen tragen die Eigentümerinnen und Eigentümer denen diese Anlagen dienen.
- 3 Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der privaten Erschliessungsanlagen wie Einfahrt, Fahrbahn, Parkplatzbereich, Hauszufahrten und Hauszugänge, Hausanschlüsse, Treppenhäuser und dergleichen tragen die Eigentümerinnen und Eigentümer denen diese Anlagen dienen.
- 4 Dienen private Anlagen mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern gemeinsam, regeln sie die Aufteilung der Kosten für deren Erstellung, Unterhalt und Erneuerung selbst. Können sie sich über die Aufteilung der Kosten nicht einigen, entscheidet die Gemeinde im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung.

Art. 38

Verteilung der Kosten

- 1 Die Aufteilung der von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden Kosten erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten in einem separaten Kostenverteilverfahren.

Massgeblich für die Verteilung sind die prozentualen Anteile gemäss den Verteilungsschlüsseln im Anhang 3. Die prozentualen Anteile sind für die Eigentümerinnen und Eigentümer der beitragspflichtigen Grundstücke verbindlich.

- 2 Der Entwurf für den Kostenverteiler ist den Beitragspflichtigen unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege zuzustellen. Gegen den Entwurf des Kostenverteilers kann innert 30 Tagen beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Ablauf der Einsprachefrist entscheidet der Gemeindevorstand über den Kostenverteiler und eröffnet den Entscheid den Beteiligten. Gleichzeitig werden die Kostenanteile in Rechnung gestellt.
- 3 Der Gemeindevorstand kann die Kostenpflichtigen bereits während der Bauausführung zu Akontozahlung bis zur Höhe ihres voraussichtlichen Beitrags verpflichten.

Art. 39

Fälligkeit der Kostenanteile

- 1 Die Kostenanteile werden mit Eintritt der Rechtskraft des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Akontozahlungen werden mit der Zustellung der Rechnung zur Bezahlung fällig.
- 2 Fällige Kostenanteile und Akontozahlungen sind innert 60 Tagen nach Eintrag des QP im Grundbuch zu bezahlen. Für nicht rechtzeitig bezahlte Kostenanteile oder Akontozahlungen wird ein Verzugszins in der Höhe des jeweils geltenden Zinssatzes der Gemeinde berechnet.

Art. 40

Kostenschätzung

- 1 Die Kostenschätzung im Anhang 4 orientiert die Quartierplanbeteiligten über die mutmasslichen Kosten der Erschliessung wie öffentlicher Fussweg sowie der Wasser- und Abwasserversorgung. Der provisorische Kostenverteiler im Anhang 5 orientiert über die von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden voraussichtlichen Kostenanteile. Diese Angaben beruhen auf Grobkostenschätzungen und sind nicht verbindlich.
- 2 Die mutmasslichen Planungskosten und Planungskostenanteile sind ebenfalls aus den Anhängen 4 und 5 ersichtlich.
- 3 Massgeblich für die Verteilung der Kosten auf die Quartierplanbeteiligten sind die ausgewiesenen Planungskosten und die tatsächlichen Aufwendungen der Gemeinde gemäss Bauabrechnung für die ausgeführten Anlagen.

Art. 41

Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

- 1 Gesetzliche Beiträge und Gebühren an öffentliche Erschliessungswerke bleiben ausdrücklich vorbehalten.

- 2 Vorbehalten bleiben insbesondere die für den Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung geschuldeten Anschlussgebühren. Letztere werden den Baugesuchsstellenden bei Erteilung einer Baubewilligung in Rechnung gestellt.
- 3 Vorbehalten bleiben ferner 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.

8 Schlussbestimmungen

Art. 42

Planungskosten

- 1 Die Quartierplanungskosten, bestehend aus den Auslagen der Gemeinde für die planerische und juristische Beratung sowie die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung / Eintragung des Quartierplans im Grundbuch gehen gemäss Verteilungsschlüssel (Anhang 3) anteilmässig zu Lasten der Gemeinde und der Grundstücke Nrn. 151 und 155.
- 2 Die Kostenanteile werden den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vom Gemeindevorstand nach Abschluss der Quartierplanung in Rechnung gestellt. Sie sind innert 60 Tagen nach Eintrag des QP im Grundbuch an die Gemeindekasse zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe der jeweils geltenden kantonalen Ansätze berechnet.

Art. 43

Anmerkung / Eintrag im Grundbuch

- 1 Der Gemeindevorstand lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Maladers auf den Grundstücke Nrn. 126, 141, 150, 151, 154, 155, 160, 791 und 838 anmerken.
- 2 Die im Quartierplan festgelegten Vorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten gemäss Vorschriften der Gemeinde Maladers ausschliesslich als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
- 3 Der Gemeindevorstand sorgt für die Anmeldung des Quartierplans zur Eintragung (Anmerkung) beim Grundbuchamt der Gemeinde Maladers. Gleichzeitig meldet sie die sich aus der Landumlegung ergebenden Rechtsänderungen unter Vorlage der Messurkunde des Geometers und die Bereinigung der Dienstbarkeiten, Anmerkungen und Vormerkungen zur Eintragung im Grundbuch an.

Art. 44

Differenzbereinigung

- 1 Entstehen aus der Anwendung des Quartierplans Differenzen oder erweist sich dieser als unvollständig, so entscheidet die Gemeinde darüber auf dem Verfü-

gungsweg. Dabei ist die Gemeinde im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der unterliegenden Partei Fachberater beizuziehen.

Aufhebung oder Abänderung
des Quartierplans

Art. 45

- 1 Für die Aufhebung oder Abänderung des vorliegenden Quartierplans gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Der Gemeindevorstand Maladers hat den vorliegenden Quartierplan Hinder Selias nach der öffentlichen Auflage vom _____ bis _____ mit Beschluss vom _____ genehmigt.

Der Genehmigungsbeschluss wird allen Quartierplanbeteiligten sowie allfälligen Einsprechenden schriftlich eröffnet.

Gegen den Quartierplan Hinder Selias kann innert 30 Tagen seit Mitteilung der Genehmigung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde geführt werden.

Stadtrat Chur

.....
Der Stadtpräsident

.....
Der Stadtschreiber

Anhang

Anhang 1: Bestandestabelle

Anhang 2: Neuzuteilungstabelle

Anhang 3: Verteilschlüssel

Anhang 4: Kostenschätzung

Anhang 5: Provisorischer Kostenverteiler

Anhang 6: Grundbuchauszüge

Anhang 7: Richtprojekt 1:500