



GEMEINDE TIEFENCASTEL

QUARTIERPLANUNG CULETNAS

BERICHT

I. EINLEITUNG

Notwendigkeit und Beschluss der Planung

Die Stimmbürger der Gemeinde Tiefencastel befürworteten am 15. Juni 1979 die Ortsplanung und die neue Bauordnung. Am 22. Oktober 1979 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die eingereichten Unterlagen der Ortsplanung.

Die Grundbesitzer, Herr [REDACTED], Tiefencastel, und Herr [REDACTED] Tiefencastel, sind an die Baubehörde mit dem Begehren gelangt, für ihre Parzellen Nr. 628 und Nr. 629 in Culetnas, das private Quartierplanverfahren durchzuführen. An der Sitzung vom 15. Februar 1982 beschloss die Baubehörde das private Quartierplanverfahren nach den Bestimmungen der Bauordnung einzuleiten.

Der Einleitungsbeschluss und der Quartierplanperimeter sind ordnungsgemäss öffentlich aufgelegt. Dagegen sind keine Einsprachen bei der Baubehörde eingegangen.

Gemäss Zonenplan liegt das Quartierplangebiet in der Bauzone Wohnzone 2 und Wohnzone 3 mit Quartierplanpflicht.

II. QUARTIERPLANUNG mit BAULANDUMLEGUNG

1. Allgemeines

Im Rahmen des privaten Quartiererschliessungsplanes, gemäss Art. 56 ff Bo, sind folgende Planungsmittel erarbeitet worden:

- Strassenplan mit Baulinien ohne Niveaulinien
- Werkleitungsplan, Kananisation und Wasserversorgung



- Baulandumlegungsplan im Alt- und Neuzustand ohne Bewertung
- Permitter
- Bericht

Die Unterlagen werden gemäss Art. 68 Bo während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Einspracheberechtigt sind innert dieser Frist die direkt betroffenen Grundeigentümer.

2. Strassenplan mit Baulinien

Grundlagen für die Planung der Strassen- und Baulinien bilden:

- Die Bestimmungen der Gemeindebauordnung
- Die Beschlüsse der Baubehörde.

Für die Baulinien gelten die Bestimmungen von Art. 20 bis Art. 23 der Bo. Die Gestaltung der Baulinie, bei der Einmündung der öffentlichen Erschliessungsstrasse in die Julierstrasse, haben wir am 30. Juni 1982 mit [REDACTED] Abteilungsleiter Verkehrstechnik bei der Kant. Verkehrspolizei, besprochen.

Die Niveaulinien der privaten Erschliessungsstrassen werden nach der Genehmigung der Quartierplanung, auf Grund des Längenprofils der Strassenprojekte, von der Baubehörde genehmigt.

3. Linienführung der Strasse

Auf Grund von 3 Erschliessungsvarianten einigten sich die Baubehörde mit den beiden Eigentümern auf das vorliegende Erschliessungskonzept mit 3 Einmündungen in die öffentliche Erschliessungsstrasse.

Die geplanten Strassen sind nach Strassenplan zu erstellen und im Endausbau mit Belag zu versehen. Die Entwässerung der Strassen ist auf privatem Grund über je einen Schlammsammler über die geplante Kanalisation abzuleiten.

III. WERKLEITUNGSPLAN, KANALISATION und WASSERVERSORGUNG

In diesem Plan sind die den Bedürfnissen des Quartiers dienenden Werkleitungen für die Wasserversorgung und Hydrantenanlage, sowie der Abwasserbeseitigung, eingetragen worden. Leitungen und Anlagen für die elektrische Versorgung werden im Bereich der Baulinien nach Projekt der Gemeinde erstellt.

Für die Werkleitungen gelten die Bestimmungen der Bauordnung Art. 73 und Art. 88.



IV. BAULANDUMLEGUNGSPLAN im ALT- und NEUZUSTAND

Das Quartierplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6'055 m².

Davon entfallen auf:

Parzelle Nr. 628 [REDACTED] ca. 2'785 m²

Parzelle Nr. 629 [REDACTED] ca. 3'270 m².

Gemäss Zonenplan 1:2000, sind die Grundstückflächen der

Parzelle Nr. 628 zu 100 % in der Wohnzone W3

Parzelle Nr. 629 ca. 2'460 m² in der Wohnzone W2

und ca. 810 m² in der Wohnzone W3

Die genauen Grundstücksflächen in der Bauzone, sind durch die Vermessung festzulegen.

Die neue Grundstücksgrenze nach der Baulandumlegung, verläuft senkrecht zur öffentlichen Erschliessungsstrasse, wobei die Abtauschflächen zu 100 % den beiden Grundeigentümern ausgeglichen werden. Für die gemeinsame private Erschliessungsstrasse wird kein Flächenabzug berücksichtigt, da die Strassenachse mit der neuen Grundstücksgrenze übereinstimmt und die neue Strasse je zur Hälfte in den gemeinsamen Besitz übergeht.

Die Baulandumlegung ermöglicht die Nutzung nach den Bestimmungen des Zonenplanes und der Bauordnung. Die gestrichelt eingezeichneten Parzellierungsgrenzen sind nicht verbindlich.

Die neue Grundstücksgrenze ist durch den zuständigen Geometer vermessen zu lassen. Die neuen Grundstücksverhältnisse sind im Grundbuch einzutragen.

V. PERIMETER

Zusammen mit dem Einleitungsbeschluss ist der Quartierplanperimeter öffentlich aufgelegt. Gegen die öffentliche Auflage sind keine Einsprachen bei der Baubehörde eingegangen, so dass der Perimeter von den Baubehörden zusammen mit der privaten Quartierplanung genehmigt wird.



VI. KOSTENVERTEILER

1. Quartierplankosten

Die Kosten der Quartierplanung übernehmen die beteiligten Grundeigentümer. In der Regel werden diese Kosten nach Massgabe der Grundstücksflächen verteilt.

2. Quartiererschliessung

Die Kosten der Quartiererschliessung (Groberschliessung) übernehmen die Grundeigentümer, soweit diese für die Erschliessung des Quartiers dienlich sind. Allfällige Subventionsbeiträge, wie z.B. für die Hydrantenanlage, werden den Grundeigentümern nach Massgabe der Grundstücksflächen gutgeschrieben.

Die Kosten der Feinerschliessung gehen zu Lasten der Bauinteressenten.

Im Rahmen dieser einfachen privaten Quartierplanung verzichtete die Baubehörde auf die Aufstellung und öffentliche Auflage des Kostenverteilens.

Der private Kostenverteiler für die Quartiererschliessung, Strassen, Werkleitungen, Vermessung und Grundbuchanmerkungen, ist durch die Grundeigentümer zu regeln und vor der Genehmigung der Quartierplanung der Baubehörde zur Kenntnissnahme einzureichen.

VII. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die vorliegende Quartierplanung regelt die Erschliessung und Versorgung (Werkleitungen), sowie die Baulinien, aber nicht die Quartiergestaltung. Baugesuche werden nach den Bestimmungen der Gemeindebauordnung behandelt.

Die Pläne der vorliegenden Quartierplanung treten durch die Genehmigung der Baubehörde in Rechtskraft und sind somit rechtsverbindlich.

Der Planer:

INGENIEURBÜRO J. DESAX
Ingenieur SIA, 7000 Chur





VERTEILER:

1 Ex. Baubehörde Tiefencastel

1 Ex. [REDACTED]

1 Ex. [REDACTED]

1 Ex. Planer



Der Präsident:

Der Aktuar:

Gleitsch *Franz*



13. Okt. 1983



GEMEINDE TIEFENCASTEL

QUARTIERPLANUNG CULETNAS

KOSTENVERTEILER

Im Rahmen der privaten Quartierplanung Culetnas vereinbarten die Grundbesitzer Herr Caglia Pol und Herr Tiefentahl Luzi, sowie deren Rechtsnachfolger, die Kosten für die Planung und Groberschliessung wie folgt zu verteilen:

1. Grundlagen

- 1.1 Quartierplanung, Pläne Nr. 161-1 bis 161-4, vom Juni 1982, Masstab 1:500 und Bericht vom 2. Juli 1982, des Ingenieurbüros J. Desax, Ing.SIA, 7000 Chur.
- 1.2 Genehmigung der Quartierplanung durch die Baubehörde der Gemeinde Tiefencastel.

2. Kostenverteilung

2.1 Quartierplanung und Grundbuchvermessung

Die Kosten für die rechtskräftige Quartierplanung und Grundbuchvermessung, ohne Parzellierung, werden je zu 50 % auf die beiden Grundeigentümer verteilt.



2.2 Groberschliessung gemäss Quartierplan

2.21 Perimeter der Kostenverteilung

Der Perimeter der Kostenverteilung ist identisch mit dem Perimeter der Quartierplanung, mit Ausnahme der Anschlüsse an die bestehenden Werkleitungen im Norden des Quartierplangebietes.

2.22 Verteilungsgrundsatz

Die Kosten für den Bau und Unterhalt der Groberschliessungsanlagen erfolgen nach Massgabe der Grundstücksflächen und der theoretisch möglichen Nutzung, gemäss Ausnutzungsziffer. Diese Betragen heute etwa:

Parzelle Nr. 628, [REDACTED]	2'785 m ² x 0,5 A2	=	1'392 Punkte
Parzelle Nr. 629, [REDACTED]	2'460 m ² x 0,35 A2	=	861 Punkte
	810 m ² x 0,5 A2	=	<u>405 Punkte</u>
T o t a l			2'658 Punkte

=====

Verteilerschlüssel:

Parzelle Nr. 628	1'392 Punkte	oder	52,37 %
Parzelle Nr. 629	<u>1'266 Punkte</u>	oder	<u>47,63 %</u>
T o t a l	2'658 Punkte	oder	100 %

=====

Der definitive Kostenverteilerschlüssel wird auf Grund der Flächen aus der Grundbuchvermessung ermittelt und neu bestimmt.



2.3 Approximativer Kostenverteiler

		Parz.Nr. 628	Parz.Nr. 629
Erschliessungsstrassen mit Belag und Entwässerung	Mitte	52,37 %	47,63 %
	Nord		100 %
	Süd	100 %	
Kanalisation		52,37 %	47,63 %
Wasserversorgung inkl. Hydranten. Bestehende Leitung Süd bis öffentliche Erschliessungsstrasse Nord (südl. Strassenrand) abzüglich eventueller Beiträge durch die Brandversicherung		52,37 %	47,63 %
Elektrische Versorgung gemäss Projekt der Gemeinde		52,37 %	47,63 %

3. Termine und Fälligkeit der Kostenverteilung

Die Erschliessung erfolgt nach Möglichkeit der Ueberbauung der geplanten Parzellen. Die Zahlungstermine und den Zahlungsmodus vereinbaren die Grundeigentümer jeweils vor Baubeginn.



INGENIEURBUERO J. DESAX
Ingenieur SIA 7000 Chur