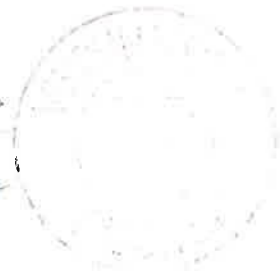


QUARTIERPLAN

SUT BASELGIAS

AUFLAGEDOKUMENT	
Publikation im Amtsblatt vom	<u>3.6.1994</u>
Auflage vom	<u>3.6.94</u> bis <u>3.7.94</u>
in	<u>Schulhaus Ruschein</u>
Datum:	<u>27.5.94</u> Präsident: <u>[Signature]</u>
	Aktuar: <u>[Signature]</u>



CHUR/RUSCHEIN, 3. JUNI 1994

A. BRUNI, DIPL. ING. ETH/SIA
INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO AG

QUARTIERPLAN SUT BASELGAS

I. B E R I C H T

1. VERANLASSUNG UND ZIEL DER QUARTIERPLANUNG

Die im rechtskräftigen Zonenplan von Ruschein ausgeschiedene Wohnzone 2 A in "Sut Baselgias" ist mit einer Quartierplanpflicht belegt.

Weil konkrete Interessen zur Überbauung dieses Gebietes bestehen, beschloss der Gemeindevorstand am 18.11.1992 das Quartierplanverfahren einzuleiten.

Für die Projektierung und Erstellung der Erschliessungsanlagen muss das Gebiet der 2. Nutzungsetappe auch berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wurden die östlichen Parzellen des Quartiers auch in das Plangebiet eingezogen.

Das Ziel der Planung besteht in der Bereitstellung der Erschliessung inklusive der notwendigen Landumlegung sowie in der Regelung der Gestaltung.

2. ABLAUF DER PLANUNG

Am 27. November 1992 wurde der Einleitungsbeschluss des Gemeindevorstandes publiziert und ein Plan mit der Abgrenzung des Plangebietes aufgelegt. Dabei wurden keine Einsprachen eingereicht.

Am 11. März 1993 fand eine Orientierungsversammlung für die Eigentümer der beteiligten Parzellen statt. In der Folge wurden die heute vorliegenden Akten ausgearbeitet.

Für die Kostenbeteiligung müssen 4 Parzellen westlich des Plangebietes auch beigezogen werden, weil im Zuge der Quartiererschliessung auch der bestehende Güterweg als Quartierstrasse ausgebaut wird.

Der Gemeindevorstand beschloss am 23. März 1994 das Perimetergebiet entsprechend anzupassen. Die Gemeindeversammlung vom 14. April 1994 beschloss, die Kosten für die Verlegung der Wasserleitung nach Tischinas sowie 15% der Kosten für den Ausbau des bestehenden Güterweges durch die Gemeinde zu finanzieren. Ein Plan mit der Abgrenzung des Perimetergebietes wurde allen betroffenen Eigentümern direkt zugestellt. Innert der Auflagefrist vom 15. April - 5. Mai 1994 gingen keine Einsprachen ein.

An seiner Sitzung vom 18. Mai 1994 beschloss der Gemeindevorstand zudem, an die Erstellungskosten des öffentlichen Fussweges 15% aus öffentlicher Interessenz beizutragen.

3. INHALT DER QUARTIERPLANUNG

3.1 Regelung bezüglich Parzelle 280

Die Parzelle 280 umfasst eine Baulandfläche von 188 m². Diese Fläche ist zu klein, um selbständig überbaut werden zu können. Sie ist im Eigentum der Gemeinde Ruschein. Um die Bruttogeschossfläche von 94 m² nutzen zu können, beschloss der Gemeindevorstand an der Sitzung vom 18. Mai 1994 folgendes Vorgehen:

Die Gemeinde Ruschein tritt an alle Parzellen im Perimetergebiet die 94 m² Bruttogeschossfläche proportional zur ursprünglichen Bruttogeschossfläche zum Preis von 300.-- Fr. / m² ab. (Dies entspricht einem Baulandpreis von 150.-- Fr. / m²).

Dafür stellt die Gemeinde Ruschein dem Quartier das Land für die Erstellung der Kehrichtsammelstelle unentgeltlich zur Verfügung.

Die BGF-Anteile aus der Parzelle 280 für die einzelnen Parzellen werden im Kapitel II. Kostenverteiler dargestellt.

3.2 Gestaltungsplan für die Parzellen 281, 282 und 397

Die Parzellen 281, 282 und 397 umfassen eine Bauzonenfläche von insgesamt 6823 m². Über diese Parzellen wurde ein detaillierter Gestaltungsplan erstellt, welcher eine Situation 1 : 200, Terrainschnitte 1 : 200, eine Fassadentypologie 1 : 200, spezielle Bau- und Gestaltungsvorschriften sowie ein Modell umfasst.

Es werden folgende maximale Bruttogeschossflächen festgelegt:

Häuser 1 - 10	total	1'832.40 m ² + 21.8 m ² aus Parz. 280
Häuser 11 - 15	total	1'459.70 m ² + 17.3 m ² aus Parz. 280
Häuser 16		460.00 m ² + 5.5 m ² aus Parz. 280

3.3 Baulinienplan

Im Baulinienplan werden für die Parzellen 453, 454, 285, 286, 287 und 446 die Baulinien festgelegt.

Für die Parzellen 283, 288 und 289 gelten die Regelgrenzabstände gemäss Baugesetz.

Für die Parzellen in der 2. Nutzungsetappe gelten diese Regelungen, sobald sie in die 1. Nutzungsetappe umgezont werden.

Für An- und Nebenbauten gelten die Grenzabstände gemäss Baugesetz.

Balkone dürfen 1 m über die Baulinie hinausragen.

3.4 Landumlegung / Parzellierung

Im vorliegenden Landumlegungsplan wird die obere Erschliessungsstrasse (Parzelle 396) unentgeltlich der Gemeinde Ruschein zugeteilt (ohne BGF). Für die Parzellen 280, 281 und 282 tritt daher kein BGF-Verlust ein.

Der Grenzverlauf wird im Landumlegungsplan dargestellt. Für Mehr- und Minderzuweisungen an Grundstücksfläche wird keine Entschädigung geleistet, da den Parzellen 280, 281, 282 und 397 eine feste Bruttogeschossfläche zugewiesen wird, welche aufgrund der Baulandflächen vor der Landumlegung ermittelt wurde.

Eine interne Parzellierung der obgenannten Parzellen wird im Quartierplan nicht dargestellt und ist von den jeweiligen Eigentümern bei Bedarf auf privater Basis vorzunehmen. Dasselbe gilt für die in der 2. Nutzungsetappe gelegenen Parzellen 287 / 446. Diese Parzellierung ist dannzumal vom Gemeindevorstand zu genehmigen. Bei den übrigen Parzellen im Planungsgebiet erfolgt keine Landumlegung.

3.5 Erschliessungsplan Versorgung

In diesem Plan sind die Leitungen für Kanalisation*, Wasser*, Meteorwasser*, Telefon und Strom dargestellt. Die mit * bezeichneten Leitungen gehen nach der Erstellung ins Eigentum der Gemeinde über.

Das Hauptkabel des Telefons und die Wasserzuleitung nach Tischinas liegen im überbaubaren Bereich der Parzelle 281 und müssen deshalb verlegt werden. Mit dem Bau der unteren Erschliessungsstrasse müssen ebenfalls zwei Teilstücke der bestehenden Kanalisation verlegt werden (Parz. 283 und 286/287).

Die neuen Werkleitungen werden möglichst parallel in den Strassen oder im Grenzbereich der Parzellen verlegt, sodass sie einer zukünftigen Überbauung nicht im Wege sind.

Die neuen Kanalisations-, resp. Meteorwasserleitungen werden an die bestehenden Leitungen am Südrand des Quartiers angeschlossen. Für das ganze Quartier gilt das Trennsystem.

Für die Wasserversorgung wird eine neue Leitung ab der neuen "Tischinasleitung" zur unteren Erschliessungsstrasse und entlang dem Südrand des Quartiers geführt. In der Parzelle 287 wird diese Leitung an die bestehende Wasserleitung angeschlossen und zu einem Ring verbunden. Für die Brandbekämpfung werden 5 Hydranten installiert.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung werden eine Trafostation und 3 Verteilnkabinen erstellt. Die Standortparzellen werden mit einem entsprechenden Baurecht zu Gunsten der EWBO belastet. Für die Strassenbeleuchtung werden 7 Kandelaber aufgestellt.

Es ist vorgesehen, die Werkleitungen auch im Gebiet der 2. Nutzungsetappe jetzt zu erstellen.

3.6 Erschliessungsplan Verkehr

In diesem Plan werden die Strassen und Fusswege für das ganze Quartier sowie die auf den Gestaltungsplan für die Parzellen 281, 282 und 397 abgestützten Parkplätze und Garagezufahrten dargestellt.

Der bestehende Güterweg wird bis Ende Bauzone zu einer Quartierstrasse ausgebaut.

Diese und die beiden neuen Erschliessungsstrassen werden mit einem Belag versehen.

Der vorgesehene Fussweg dient als Abkürzung zur Postautohaltestelle und zum Dorf.

Ruschein/Chur, 3. Juni 1994

A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA
Ingenieur- und Vermessungsbüro AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Steckmann', is written over the typed name.