

Gemeinde Ruschein

Quartierplan Sut Baselgias
Änderung des Quartierplanes

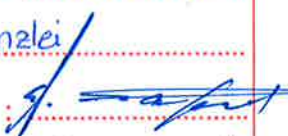
Bericht

AUFLAGEDOKUMENT

Publikation im Amtsblatt vom 04.11.2011

Auflage von 04.11.2011 bis 05.12.2011

in Ruschein, Gemeindekanzlei

Datum: 03.11.2011 PräsidentIn: 

AktuarIn: 



Cavigelli Ingenieure
kompetent und innovativ

Via Santeri 1 · 7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
info@cavigelli.ch · www.cavigelli.ch

Auftrag 952-3

Projekt Ve/Gu

Datum 06.10.11

Änderungen

Status Öffentliche Auflage

Doku-ID E.7154.952.0003.*4-1071067/5

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel	2
2	Ablauf/Verfahren der Quartierplanänderung	2
2.1	Einleitung	2
2.2	Änderung Quartierplanbestimmungen	2
2.3	Erlass, Inkrafttreten	2
3	Änderung der Quartierplanakten	3
3.1	Aufhebung von Quartiergestaltungsplanbestimmungen	3
3.2	Neue Quartiergestaltungsplanbestimmungen	3
3.3	Änderung Baulinienplan, Erschliessungsplan Verkehr und Erschliessungsplan Versorgung ...	3
3.4	Kostenverteiler	3
3.5	Grundbuchlicher Vollzug	4
4	Übersicht Planungsmittel	4

1 Anlass und Ziel

Die Bauherrschaft Art of Loft AG, St. Gallen, bzw. der Grundeigentümer, [REDACTED], beabsichtigen, auf den Parzellen Nr. 281, 282, 529 und 553 ein Bauvorhaben zu realisieren. Auf Grund der speziellen topografischen Randbedingungen können für eine optimale Überbauung die Randbedingungen des genehmigten Quartierplanes nicht eingehalten werden.

Aus diesem Grund beantragt die Bauherrschaft eine Änderung des Quartiergestaltungsplanes inkl. der speziellen Bau- und Gestaltungsvorschriften der aktuell rechtskräftigen Parzellen Nr. 281, 282, 529 und 553.

Die Gemeinde Ruschein hat über das Gebiet Sut Baselgias einen Quartierplan erarbeiten lassen. Mit Datum vom 19. Juli 1995, Referenz Nr. 69/95, wurde er im Grundbuch der Gemeinde Ruschein eingetragen.

Gleichzeitig mit der Erarbeitung des Quartierplanes wurde über die dazumal rechtsgültigen Parzellen Nr. 281, 282 und 397 ein Quartiergestaltungsplan erarbeitet. Mit Beschluss vom 24. April 1996 wurden die Änderungen der speziellen Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Parzellen Nr. 281, 282 und 397 festgesetzt. Die Quartiergestaltungspläne Nr. 303/R1 bis 303/R4 wurden mit Entscheid des Gemeindevorstandes vom 24. August 1998 abgeändert und im Grundbuch der Gemeinde Ruschein am 16. Oktober 1995 mit Beleg Nr. 1816/98 eingetragen.

Ziel der Änderung des Quartierplanes ist, eine für die Parzellen Nr. 281, 282, 529 und 553 gestalterische optimale Gesamtüberbauung realisieren zu können.

2 Ablauf/Verfahren der Quartierplanänderung

2.1 Einleitung

In einem ersten Schritt erfolgte die Einleitung der Änderung des Quartierplanes gemäss Art. 16 der Raumplanungsverordnung des Kantons Graubünden (KRVO). Gleichzeitig wurde der Plan mit der Abgrenzung des Quartierplanes Sut Baselgias inkl. des Quartiergestaltungsplanperimeters aufgelegt.

Die öffentliche Auflage fand vom 22. Juli bis 22. August 2011 statt. Die Eigentümer wurden im Vorfeld schriftlich orientiert. Gegen die Einleitung und die Abgrenzung des Planungsgebietes gingen zwei Einsprachen ein, die abgelehnt wurden.

2.2 Änderung Quartierplanbestimmungen

Vom 4. November bis 5. Dezember 2011 werden die geänderten Quartierplanbestimmungen öffentlich aufgelegt. Gegen die Quartierplanbestimmungen kann beim Gemeindevorstand Einsprache erhoben werden.

2.3 Erlass, Inkrafttreten

Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens erlässt der Gemeindevorstand die Quartierplanbestimmungen. Nach unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist lässt der Gemeindevorstand die Änderung des Quartierplanes Sut Baselgias im Grundbuch der Gemeinde Ruschein eintragen.

3 Änderung der Quartierplanakten

3.1 Aufhebung von Quartiergestaltungsplanbestimmungen

Folgende Quartierplanbestimmungen werden aufgehoben:

- Spezielle Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Parzellen Nr. 281, 282 und 397, beschlossen vom Gemeindevorstand am 24. April 1996
- Quartiergestaltungspläne Nr. 303/R1, 303/R2, 303/R3, 303/R4
- Kapitel 3.2 des Berichtes zum Quartierplan Sut Baselgias

3.2 Neue Quartiergestaltungsplanbestimmungen

- Spezielle Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Parzellen Nr. 281, 282, 529 und 553
- Quartiergestaltungspläne gemäss folgender Liste:

Plan Nr.	Plan Bezeichnung	Massstab	Datum Rev.
10012-VP-110	Situation	1:200	06.10.2011
10012-VP-111	Grundrisse Ebene -2	1:200	06.10.2011
10012-VP-112	Grundrisse Ebene -1	1:200	06.10.2011
10012-VP-113	Grundrisse Ebene 0	1:200	06.10.2011
10012-VP-114	Grundrisse Ebene +1	1:200	06.10.2011
10012-VP-115	Grundrisse Ebene +2	1:200	06.10.2011
10012-VP-116	Grundrisse Ebene +3	1:200	06.10.2011
10012-VP-117	Schnitte A-A bis D-D	1:200	06.10.2011
10012-VP-118	Schnitte E-E bis H-H	1:200	06.10.2011
10012-VP-119	Schnitte I-I bis K-K	1:200	06.10.2011
-	Berechnungstabelle Niveaupunkte	-	06.10.2011

3.3 Änderung Baulinienplan, Erschliessungsplan Verkehr und Erschliessungsplan Versorgung

Infolge der neuen Quartierplanbestimmungen wird auf die Erstellung der Kehrachtsammelstelle mit Briefkastenanlage verzichtet. Der Erschliessungsplan Versorgung und der Baulinienplan sind dementsprechend anzupassen.

Im Weiteren wird auf die Erstellung der öffentlichen Fusswege auf den Parzellen Nr. 397 und 281 verzichtet.

3.4 Kostenverteiler

Sämtliche im Zusammenhang mit der Änderung der Quartierplanbestimmungen anfallenden Kosten werden durch den Grundeigentümer, [REDACTED], dessen [REDACTED] getragen. Weitere Anpassungen des Kostenverteilers auf Grund der geänderten Quartierplanbestimmungen sind nicht notwendig.

3.5 Grundbuchlicher Vollzug

Die im Grundbuch eingetragenen speziellen Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Parzellen Nr. 281, 282 und 397 werden gelöscht.

Die am 16. Oktober 1998, Beleg Nr. 1816, eingetragene Quartierplanänderung wird gelöscht. Die Erschliessungspläne Versorgung und Verkehr sowie der Baulinienplan werden gemäss Kapitel 3.3 angepasst.

Auf den aktuell rechtsgültigen Parzellen Nr. 281, 282, 529 und 553 wird folgende Anmerkung im Grundbuch eingetragen:

Änderung Quartierplanbestimmungen, beschlossen durch Gemeindevorstand am x

4 Übersicht Planungsmittel

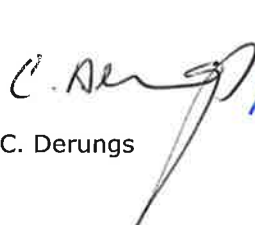
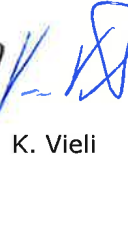
Folgende Planungsmittel werden mit der Quartierplanänderung Sut Baselgias für Grundeigentümer und Gemeinde verbindlich erlassen:

- Spezielle Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Parzellen Nr. 281, 282, 529 und 553
- Änderung Baulinienplan
- Änderung Erschliessungsplan Versorgung
- Änderung Erschliessungsplan Verkehr
- Quartiergestaltungspläne gemäss folgender Liste:

Plan Nr.	Plan Bezeichnung	Massstab	Datum Rev.
10012-VP-110	Situation	1:200	06.10.2011
10012-VP-111	Grundrisse Ebene -2	1:200	06.10.2011
10012-VP-112	Grundrisse Ebene -1	1:200	06.10.2011
10012-VP-113	Grundrisse Ebene 0	1:200	06.10.2011
10012-VP-114	Grundrisse Ebene +1	1:200	06.10.2011
10012-VP-115	Grundrisse Ebene +2	1:200	06.10.2011
10012-VP-116	Grundrisse Ebene +3	1:200	06.10.2011
10012-VP-117	Schnitte A-A bis D-D	1:200	06.10.2011
10012-VP-118	Schnitte E-E bis H-H	1:200	06.10.2011
10012-VP-119	Schnitte I-I bis K-K	1:200	06.10.2011
-	Berechnungstabelle Niveaupunkte	-	06.10.2011

Ilanz, 6. Oktober 2011

Cavigelli Ingenieure



 C. Derungs K. Vieli