

Änderung, Bericht mit Anhängen.pdf

Aktueller Pfad: **QGP Cruschetta_Lignaus, Sevgein** / Änderung, Bericht mit Anhängen.pdf

[Herunterladen \(132,0 KB\)](#)



Gemeinde Sevgein

**Teilweise Aufhebung Quartier- und Gestaltungsplan
Curschetta/Lignaus (1991)**

Bericht

Planungsbüro
Madeleine Grob, dipl. Ing. ETH
Via Caplania
7031 Laax

Tel. 081 921 51 17
Mobil 079 583 40 72
Fax 081 921 51 26
madeleine.grob@bluewin.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Bezugsgebiet.....	3
2	Änderungen der Grundordnung	3
3	Gesamtmelioration Seugein.....	3
4	Teilweise Aufhebung Quartier- und Gestaltungsplan aus dem Jahr 1991.....	3
5	Festsetzungsverfahren und Grundbuchlicher Vollzug.....	3
6	Kosten.....	4

Anhang

Anhang 1:	Bezugsgebiet
Anhang 2:	Eigentumsverhältnisse und zulässige Bruttogeschossfläche (BCF)

Am 16. April 1991 hatte der Gemeindevorstand Sevegin den Quartier- und Gestaltungsplan Curschetta/Lignaus genehmigt. Mit Schreiben vom 10. Juni 1991 wurde der Quartierplan beim Grundbuchamt zum Eintrag angemeldet. Der Eintrag erfolgte mit Datum vom 24. Juni 1991, Beleg 16. Die Quartierplanung stützt sich auf den Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 mit Baugesetz aus dem Jahr 1987. Mit der Gesamtrevision 2005/2006 werden diese Vorgaben abgelöst. In der Folge muss der Quartier- und Gestaltungsplan an die neue Grundordnung angepasst werden.

Das Bezugsgebiet der Quartierplanung aus dem Jahr 1991 ist im Anhang 1 dargestellt. Die Eigentumsverhältnisse sind dem Anhang 2 zu entnehmen.

2 Änderungen der Grundordnung

Die Wohnzone mit Hochbauverbot und Nutzungstransport (siehe Anhang 1) wird aufgelöst. Die ehemalige Bauzonenfläche wird der Landwirtschaftszone zugeteilt. Die neue Wohnbauzone Curschetta entspricht der nutzbaren Bauzone gemäss Zonenplan aus dem Jahr 1987. Anstelle der Sonderbauvorschriften der Quartierplanung treten die Zonenvorschriften der neuen Wohnzone Curschetta.

3 Gesamtmelioration Sevegin

Teile des Quartierplangebietes sind in das Güterzusammenlegungsverfahren im Rahmen der Gesamtmelioration einbezogen. Der Neue Bestand liegt vor. Die Neuzuteilung wird im Laufe des Jahres 2006 Rechtskraft erlangen. Die Parzellen und Parzellenteile in der bisherigen Wohnzone mit Hochbauverbot sollen nachträglich ebenfalls in die Güterzusammenlegung einbezogen werden. Nur so kann die Erschliessung für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sinnvoll sichergestellt werden. Eine Arrondierung der relativ kleinen Parzellen im Landwirtschaftsgebiet wäre ebenfalls zweckmässig. Die Erweiterung des Güterzusammenlegungsperimeters wird parallel zum Festsetzungsverfahren der Ortsplanung durchgeführt.

4 Teilweise Aufhebung der Quartierplanung aus dem Jahr 1991

a) Güterzusammenlegungsgebiet (neue Landwirtschaftszone)

Die Parzellen Nr. 195, 196, 198, 199T, 217, 224, , 227, 229, 233, 235.1, 287 und 310T liegen im Güterzusammenlegungsgebiet und im Erweiterungsbereich gemäss Ziffer 3. Die Anmerkung des Quartier- und Gestaltungsplanes Curschetta/Lignaus kann gelöscht werden. Die grundbuchliche Bereinigung erfolgt im Güterzusammenlegungsverfahren.

b) Bauzone

Die zulässige bauliche Nutzung (Bruttogeschossfläche BGF) wird gemäss Quartier- und Gestaltungsplan Curschetta/Lignaus übernommen. Die massgebenden Werte sind im Anhang 2 enthalten.

Der Gestaltungsplan 1:500 Nr. 359-5 wird ersatzlos aufgehoben. Es gelten neu die Vorgaben des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes 1:2000 aus dem Jahr 2006.

Die Quartierplanvorschriften aus dem Jahr 1991 werden ersatzlos aufgehoben. Es gelten die Vorgaben des Baugesetzes der Gemeinde Sevegin aus dem Jahr 2006.

5 Festsetzungsverfahren und grundbuchlicher Vollzug

Die vorgesehene teilweise Aufhebung des Quartier- und Gestaltungsplanes wird gleichzeitig mit der Mitwirkungsaufgabe der revidierten Ortsplanung publiziert und öffentlich aufgelegt. Das Verfahren und der Einbezug der Grundeigentümer richten sich nach den Vorgaben der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung. Alle Grundeigentümer im Bezugsgebiet (gemäss Altem und Neuem Bestand

3

im Güterzusammenlegungsgebiet) werden schriftlich informiert. Wenn Einsprachen gegen die Einleitung oder die Abgrenzung des Bezugsgebietes eingehen, muss die öffentliche Auflage zum Inhalt gemäss Ziffer 4 wiederholt werden, sobald der Einleitungsbeschluss und das Planungsgebiet Rechtskraft erlangt haben.

Sobald die revidierte Ortsplanung von der Gemeinde beschlossen ist, wird der Gemeindevorstand auch die vorliegende teilweise Aufhebung des Quartier- und Gestaltungsplanes Curschetta/Lignaus erlassen. Die Vorgaben der neuen Ortsplanung treten mit Vorbehalt der Genehmigung durch die Regierung in Kraft und ersetzen die bisherigen Vorgaben der Quartier- und Gestaltungsplanung aus dem Jahr 1991. Sobald die Genehmigung der Ortsplanung vorliegt, wird die Änderung dem

Grundbuchamt zum Eintrag angemeldet. Auf den verbleibenden Parzellen

Nr. 197, 220, 221, 222, 223, 225, 232, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 251

wird die teilweise Aufhebung des Quartiergestaltungsplanes Curschetta/Lignaus als Nachtrag zum Quartierplan angemerkt.

6 Kosten

Die Kosten für das Anpassungsverfahren der Quartier- und Gestaltungsplanung Curschetta/Lignaus sind Bestandteil der Planungskosten für die Ortsplanung, soweit das Verfahren auf der vorliegenden Grundlage durchgeführt und ohne Rechtsmittelverfahren abgeschlossen werden kann. Vorbehalten sind Aufwendungen die einzelne Grundeigentümer im Rahmen des Festsetzungsverfahrens verursachen, wenn sie der öffentlichen Planungsabsicht entgegenlaufen und ausschliesslich einen Vorteil des einzelnen Grundeigentümers bezwecken. Derartige Kosten werden nach dem Verursacherprinzip in Rechnung gestellt. Bedingt das Auflage- und Festsetzungsverfahren erhebliche Zusatzaufwendungen im Zusammenhang mit Änderungen, die allen Grundeigentümern im Quartierplangebiet zum Vorteil gereichen, werden die entstandenen Zusatzkosten im Verhältnis der Grundstücksflächenanteile in der revidierten Bauzone im Quartierplangebiet verteilt.

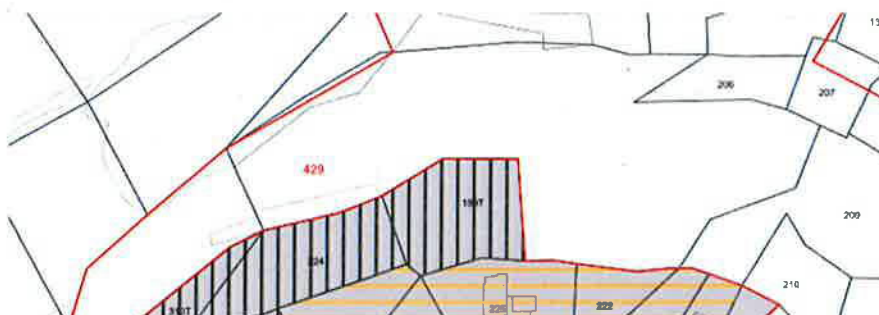
Laax, 1.02.2006

4

Anhang 1

Gemeinde Sevgein
Änderung Quartier- und Gestaltungsplan
Curschetta/Lignaus
Beizugsgebiet 1:2000

Planungsbüro Madeleine Grob, Laax
132 / 30.01.2006 Gr





Legende:

- Bezugsgebiet
- Bauzone (neu: Wohnzone Curschetta)
- Hochbauverbot mit Nutzungstransport 1987
- 220 Alter Bestand Güterzusammenlegung
- 220 Neuer Bestand Güterzusammenlegung

Planungsbüro Madeleine Grob, Laax

Gemeinde Sevgein
 Teilweise Aufhebung Quartier- und Gestaltungsplan Curschetta/Ligneas
 Tabelle Eigentumsverhältnisse und zulässige Bruttogeschossfläche (BGF)

Anhang 2

Parz. Nr.	Eigentümer (Alter Bestand im Perimeter Güterzusammenlegung)	An- teil	Wohn- zone [m2]	Landwirt- schafts- zone ca. [m2] (ohne Gewähr)	Übriges Gemein- degebiet [m2]	Gesamt [m2]	zuläs- sige BGF [m2]	Neuer Bestand GZ Nr.	Eigentümer Neuer Bestand (nur Perimeter Güterzusammenlegung)
195		1/4	**	1'010		1'010		470	
196			**	2'080		2'080		470	
197			979			979	460		
198								431/379	
199f			1'537			1'537	Hochbau verbot		
217				1'565		1'565		470/399	
220		1/2	1'383			1'383	628		
		1/2							
221		1/2	1'027			1'027	496		
		1/2							
222			543			543	242		
223			1'529			1'529	752		
224			1'597			1'597	Hochbau verbot		
225		1/2	1'311			1'311	878		
227		1/4		357		357		470/399	

D:/Sevgein-OP/Origiale/Eig_OGP_Curschetta/28.04.2011 Gr

Planungsbüro Madeleine Grob, Laax

Gemeinde Sevgein

Teilweise Aufhebung Quartier- und Gestaltungsplan Curschetta/Lignaus
Tabelle Eigentumsverhältnisse und zulässige Bruttogeschossfläche (BGF)

Anhang 2

Parz. Nr.	Eigentümer (Alter Bestand im Perimeter Güterzusammenlegung)	An- teil	Wohn- zone [m2]	Landwirt- schafts- zone ca. [m2] (ohne Gewähr)	Übriges Gemein- degebiet [m2]	Gesamt [m2]	zuläs- sige BGF [m2]	Neuer Bestand GZ Nr.	Eigentümer Neuer Bestand (nur Perimeter Güterzusammenlegung)
229				196		196		399	
232					1'289	1'289	Quartier- strasse	232.1/232.2	
233				57		57		399	
234		je 1/2	781			781	381		
235		je 1/2	1'551			1'551	466		
235.1		je 1/2		450		450		235	
236 (T)			843			843	283		
237			513			513	217		
238			546			546	411		
239 (T)		je 1/2	793			793	226		
251			498			498	198		
287			750				Hochbau verbot		
310T			435			435	Hochbau verbot		
Total			16'616	5'715	1'289	22'870			

T Teilparzelle (gemäss Quartier- und Gestaltungsplan 1991); ** kleiner Flächenanteil in der Wohnzone mit Hochbauverbot; Das Güterzusammenlegungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Die Angaben sind ohne Gewähr. Rundungsdifferenzen zum Grundbuch sind vorbehalten.

D:/Sevgein-OP/Origiale/Eig_OGP_Curschetta/28.04.2011 Gr

$$P. 13222 + 13237 \triangleq 242 + 217 = 459 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$