

EINGE...

07. FEB. 2022



Kanton Graubünden

Stadt Maienfeld

Privater Quartierplan Lurgasse

Quartierplanvorschriften

Öffentliche Auflage

vom: 18.02.2022

bis: 21.03.2022

Vom Stadtrat erlassen am:

09.05.2022

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:



zindel
architektur

Impressum

Auftraggeber: Grundeigentümer der Parzellen 756, 758, 759 und 761
LK Beratungs- und Verwaltungs AG, Lurgasse 11, 7304 Maienfeld

Kontaktperson: Bauamt Stadt Maienfeld
7304 Maienfeld
081 / 300 45 53

Bearbeitung: Zindel & Partner AG
Schloss Brandis 2A
7304 Maienfeld
081 / 330 18 33

Erstellung: 15. Juli 2021/rev. 04. Februar 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Quartierplangebiet	4
Art. 2	Zweck des Quartierplanes	4
Art. 3	Bestandteile des Quartierplanes	4
Art. 4	Verbindlichkeit	4
2	Bestand / Dienstbarkeiten	4
Art. 5	Alter Bestand	4
Art. 6	Neuer Bestand	5
3	Gestaltung	5
Art. 7	Nutzungsart und Ausnützung	5
Art. 8	Bepflanzungen	5
Art. 9	Abstände	6
4	Erschliessung	6
4.1	Verkehr	6
Art. 10	Verkehrsanlagen und Parkierung	6
4.2	Versorgung	6
Art. 11	Versorgungsanlagen	6
Art. 12	Anschluss an das Versorgungsnetz	6
Art. 13	Meteorwasser	6
Art. 14	Durchleitungsrechte	6
5	Ausführung, Unterhalt, Erneuerung der Erschliessungsanlagen	7
Art. 15	Private Anlagen	7
6	Finanzierung	7
Art. 16	Private Erschliessungsanlagen	7

Art. 17	Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	7
7	Schlussbestimmungen	7
Art. 18	Planungskosten	7
Art. 19	Anmerkung im Grundbuch	8
Art. 20	Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans	8
8	Anhang	9
	Zustimmung der Grundeigentümer für die vorliegenden Quartierplanvorschriften	9

Gestützt auf Art. 51 ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erlässt der Stadtrat Maienfeld nachfolgenden

PRIVATER QUARTIERPLAN LURGASSE

1 Allgemeine Bestimmungen

Quartierplangebiet	<p>Art. 1</p> <p>Der Quartierplan Lurgasse erstreckt sich über die Parzellen Nr. 756, 758 und 761 des Grundbuches der Stadt Maienfeld.</p> <p>Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Bestandesplan ersichtlich.</p>
Zweck des Quartierplanes	<p>Art. 2</p> <p>Der Quartierplan hat folgenden Zweck:</p> <ul style="list-style-type: none">• Erschliessungsplanung• Optimale Nutzung von verfügbarem Bauland• Festlegung von Gestaltungsrichtlinien
Bestandteile des Quartierplanes	<p>Art. 3</p> <p>Der Quartierplan umfasst die folgenden Bestandteile:</p> <ul style="list-style-type: none">• Quartierplanvorschriften• Bestandesplan 1:500• Erschliessungsplan 1:500• Gestaltungsplan 1:500
Verbindlichkeit	<p>Art. 4</p> <p>Der Quartierplan gilt für die GrundstückseigentümerInnen aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbesehen allfälliger Handänderungen.</p> <p>Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Artikel keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften sowie den Vorschriften der Erschliessungsreglemente der Stadt zu genügen.</p>

2 Bestand / Dienstbarkeiten

Alter Bestand	<p>Art. 5</p> <p>Die in den Quartierplan einbezogenen Flächen sowie die bestehenden Eigentumsverhältnisse sind aus dem Bestandesplan ersichtlich.</p>
---------------	--

Flächenverzeichnis:

	Fläche	Wertquote
Parz. 756	1'191 m ²	416
Parz. 758	850 m ²	298
Parz. 761	<u>818 m²</u>	<u>286</u>
	2'859 m ²	1'000

Bereinigung der best. Dienstbarkeiten / neue Dienstbarkeiten

Art. 6

Auf den Grundstücken Nr. 756, 758 und 761 sind keine Dienstbarkeiten eingetragen. Es sind auch keine neuen Dienstbarkeiten einzutragen.

Spezielle Abmachungen mit Parzellen ausserhalb des Quartierplans sind möglich.

3 Gestaltung

Nutzungsart und Ausnützung

Art. 7

Die Art der Nutzung sowie die Gestaltung der Neubauten richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplans. Präzisierend gelten folgende Richtlinien:

- Die Dächer der Hauptbauten sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigungen sind auf die bestehenden Bauten beidseitig der Lurgasse abzustimmen. Zurückversetzte, eingeschossige Bauten können Flachdächer aufweisen.
- Die Firstausrichtungen der neuen Hauptbauten wird im Gestaltungsplan festgelegt.
- Typologien wie Formsprache und Materialisierung sind auf die bestehenden Bauten beidseitig der Lurgasse abzustimmen.
- Die bestehenden Wingertmauern entlang der Lurgasse sind zur Gestaltung der Gasse grösstmöglich zu erhalten. Die Zufahrten auf die Grundstücke mit entsprechenden bestehenden und neuen Maueröffnungen sind im Erschliessungsplan definiert.
- Als nördlicher Siedlungsrand werden die bestehenden, typischen Wingertmauern definiert. Diese müssen zwingend erhalten bleiben.
- Stützkonstruktionen wie Mauern etc. sowie Einfriedungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sofern notwendig, sind sie gestalterisch an die Wingertmauern anzugleichen.

Die maximale Ausnützungsziffer (AZ) beträgt gemäss Zonenplan der Stadt Maienfeld 0.5.

Bei Gebäuden mit überdurchschnittlicher und förderungswürdiger Energieeffizienz kann diese unter folgenden Voraussetzungen erhöht werden.

Minergie +5%
Minergie P +10%

Ein Transfer von Bruttogeschossfläche (BGF) ist innerhalb des Quartierplans möglich.

Bepflanzungen

Art. 8

Bepflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen auszuführen.

Abstände **Art. 9**
Grundsätzlich gelten die Grenzabstände gemäss Baufenster des Gestaltungsplan.
Gegenüber angrenzenden Grundstücken, welche nicht im Quartierplanperimeter liegen, sind die ordentlichen Abstandsbestimmungen einzuhalten.

4 Erschliessung

4.1 Verkehr

Verkehrsanlagen **Art. 10**
Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrsanlagen erfolgt nach dem Erschliessungsplan.
Die Zufahrt bzw. Ausfahrt der Parzelle 756 ist bestehend.
Die Zufahrt bzw. Ausfahrt der Parzellen 758 und 761 erfolgt über eine neu zu erstellende Öffnung des Strassenraumes. Dabei hat die Erhaltung der bestehenden Wingertmauern höchste Priorität. Die Sichtfelder gem. VSS Norm 640 273a werden entsprechend nicht eingehalten.
Die bestehende Zufahrt bzw. Ausfahrt der Parzelle 761 bleibt bestehen und kann für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sowie für Bauzufahrten genutzt werden.

4.2 Versorgung

Versorgungsanlagen **Art. 11**
Die Erschliessung des Quartiers mit Wasser- und Abwasserleitungen sowie Leitungen der Energieversorgung und der Telekommunikation erfolgt ab dem «Anschlusspunkten Werkleitungen» gemäss dem Erschliessungsplan.

Anschluss an das Versorgungsnetz **Art. 12**
Neue Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet sind gemäss Erschliessungsplan an die bestehenden öffentlichen Werkleitungen sowie an die elektrischen Leitungen und die Leitungen der Telekommunikation anzuschliessen.

Meteorwasser **Art. 13**
Das auf den Parzellen anfallende Oberflächenwasser ist separat zu fassen und gemäss den Weisungen der Stadt der Versickerung zuzuführen. Es darf nicht in Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.

Durchleitungsrechte **Art. 14**
Die in den Quartierplan einbezogenen GrundeigentümerInnen sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Versorgungsleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

5 Ausführung, Unterhalt, Erneuerung der Erschliessungsanlagen

Private Anlagen

Art. 15

Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Versorgungsleitungen sind grundsätzlich Sache jener Quartierplanbeteiligten, denen diese Anlagen dienen.

Dienen einzelne Anlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, regeln die betroffenen GrundeigentümerInnen die Ausführung sowie den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen selbst.

6 Finanzierung

Private Erschliessungsanlagen

Art. 16

Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung privater Anlagen wie Hauszufahrten und Hauszugänge, Abstellplätze, Hausanschlüsse und dergleichen sowie die Kosten für die Versorgungsanlagen tragen die GrundeigentümerInnen, denen diese Anlagen dienen.

Dienen Anlagen wie gemeinsame Leitungen und gemeinsame Schächte und dergleichen mehreren GrundeigentümerInnen, regeln sie die Aufteilung der Kosten für deren Erstellung, Unterhalt und Erneuerung anteilmässig gemäss der Wertquote unter Art. 6 dieser Quartierplanvorschriften.

Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

Art. 17

Gesetzliche Beiträge und Gebühren an öffentliche Erschliessungswerke bleiben ausdrücklich vorbehalten.

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

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.

7 Schlussbestimmungen

Planungskosten

Art. 18

Die Quartierplanungskosten, bestehend aus den Auslagen der Stadt für die planerische und juristische Beratung sowie die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Quartierplans im Grundbuch (Verfahrenskosten) gehen zu Lasten der Grundeigentümerin der Parzellen 756, 758 und 761.

Die Kosten werden der Grundeigentümerin nach Abschluss der Quartierplanung in Rechnung gestellt. Sie sind innert 60 Tagen seit Erhalt an die Stadtkasse zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe der jeweils geltenden kantonalen Ansätze berechnet.

Anmerkung im
Grundbuch

Art. 19

Der Stadtrat lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Stadt anmerken.

Die im Quartierplan festgelegten Vorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten gemäss Vorschriften der Stadt Maienfeld ausschliesslich als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

Der Stadtrat sorgt für die Anmeldung des Quartierplans zur Anmerkung beim Grundbuchamt der Stadt Maienfeld.

Aufhebung oder Abänderung
des Quartierplans

Art. 20

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

Der Stadtrat Maienfeld hat den vorliegenden privaten Quartierplan Lurgasse nach der öffentlichen Auflage vom 18.02.22 bis 21.03.22 mit Beschluss vom 09.05.22 genehmigt.

Der Genehmigungsbeschluss wird allen Quartierplanbeteiligten sowie allfälligen Einsprechenden schriftlich eröffnet.

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

Stadtrat Maienfeld

Der Stadtpräsident



Der Stadtschreiber

8 Anhang

Parzelle Grundeigentümer

mit den vorliegen
- QP-Vorschriften
- Bestandesplan
- Erschliessungsplan
- Gestaltungsplan
einverstanden

756, 758,
759, 761

LK Beratungs- und Verwaltungs AG
Lurgasse 11, 7304 Maienfeld

