

Kanton

Gemeinde

Graubünden

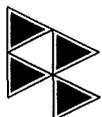
Mastrils

# Quartierplanung Loch

## Quartierplanvorschriften

Dr. iur. Rainer Metzger  
Rechtsanwalt  
Reichsgasse 44 7000 Chur

Tel. 081 252 56 21 Fax 081 253 71 32



**Ingenieurbüro Bruno Bühler**

Torkelgasse 4 7205 Zizers

Tel. 081 300 02 50

Fax 081 300 02 55

71'207

Chur / Zizers, Januar 1997

# INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel
A <u>Allgemeine Bestimmungen</u>	
Quartierplangebiet	1
Zweck	2
Bestandteile	3
Verbindlichkeit	4
B <u>Quartierplanvorschriften</u>	
I <u>Gestaltung</u>	
Nutzungsart und Ausnützung	5
Nutzungsübertragung; Abparzellierungen	6
Überbaubare Flächen	7
Gebäude- und Firsthöhen	8
Gebäudelängen	9
Grenz- und Gebäudeabstände	10
Waldabstand	11
Terrainveränderungen	12
Unterirdische Bauten und Umgebungsgestaltung	13
II <u>Erschliessung</u>	
1. Allgemeines	
Erschliessungsanlagen	14
Zufahrtsstrasse	15
Zufahrt Parzelle Nr. 187 ab Kantonsstrasse	16
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	17
Anschluss an das Versorgungsnetz	18
Ableitung von Meteorwasser	19
Aufhebung eines Brunnens	20
Eigentum an den Versorgungsanlagen	21
Durchleitungsrechte und Bauverbot	22
2. Ausführung, Unterhalt und Erneuerung	
Zufahrtsstrasse	23
Zufahrt Parzelle Nr. 187 ab Kantonsstrasse	24
Werkleitungen	25
3. Finanzierung	
Zufahrtsstrasse	26
Zufahrt Parzelle Nr. 187 ab Kantonsstrasse	27
Öffentliche Werkleitungen	28
Private Versorgungsleitungen	29
Vorbehalt von gesetzlichen Abgaben	30

C Schlussbestimmungen

Kosten der Quartierplanung	31
Anmerkung im Grundbuch	32
Aufhebung oder Abänderung	33

Anhang

Grundbuchauszüge

Gestützt auf Art. 38 ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und Art. 79 ff des Gemeindebaugesetzes (BauG) erlässt der Gemeindevorstand Mastrils nachfolgenden

## QUARTIERPLAN LOCH

### A Allgemeine Bestimmungen

---

Quartierplangebiet Art. 1

---

- 1 Der Quartierplan Loch erstreckt sich über die L.-und S.-Register Parzelle Nr. 411/Plan 5 (Vermessungsparzelle 182/Plan 5) sowie über Teilflächen der L.-und S.-Register Parzellen Nr. 161/Plan 5 (Vermessungsparzelle 181/Plan 5), Nr. 164/Plan 5 (Vermessungsparzelle 183/Plan 5), Nr. 163/Plan 5 (Vermessungsparzelle 184/Plan 5), Nr. 165/Plan 5 und 7 (Vermessungsparzelle 187/Plan 5) sowie Nr. 166/Plan 5 und 7 (Vermessungsparzelle 188/Plan 5) des Grundbuches Mastrils. Die in einbezogenen Parzellen werden nachfolgend in den Quartierplanvorschriften (QPV) und in den Plänen ausschliesslich mit den Vermessungsnummern aufgeführt.
- 2 Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ergibt sich aus dem Bestandesplan.
- 3 Die Eigentumsverhältnisse, die in den Quartierplan einbezogenen Flächen sowie die bestehenden Dienstbarkeiten und Anmerkungen sind aus dem Bestandesplan und aus Grundbuchauszügen im Anhang zu den Quartierplanvorschriften ersichtlich.

Zweck Art. 2

---

- 1 Der Quartierplan bestimmt die Grundzüge der künftigen Überbauung des Planungsgebietes.
- 2 Er regelt die Erschliessung des Quartierplangebietes und enthält die Grundsätze für die Aufteilung der Erschliessungskosten.

Bestandteile Art. 3

---

- 1 Der Quartierplan Loch umfasst folgende Bestandteile:
  1. Quartierplanvorschriften (QPV)
  2. Bestandesplan 1:500 (Plan Nr. 71'207 - 1)
  3. Gestaltungsplan 1:500 (Plan Nr. 71'207 - 2)
  4. Erschliessungsplan 1:500 (Plan Nr. 71'207 - 3)
  5. Kostenverteiler (Plan Nr. 71'207 - 4)

- 1 Der Quartierplan gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbesehen allfälliger Handänderungen.
- 2 Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Artikel keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften sowie den Vorschriften der Erschliessungsreglemente der Gemeinde zu genügen.
- 3 Vor der Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

B Quartierplanvorschriften

I Gestaltung

Nutzungsart und Ausnützung

- 1 Die Art der Nutzung der Grundstücke richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplanes.
- 2 Die auf den einbezogenen Parzellen möglichen Bruttogeschossflächen (BGF) werden gemäss Baugesetz wie folgt festgelegt:

Parzelle Nr.	Fläche im QP-Gebiet in m <sup>2</sup>	Fläche in Bauzone in m <sup>2</sup>	Zone	AZ	BGF in m <sup>2</sup>
181) <sup>1</sup>	126	126	Dorfzone	-	-
182	389	389	Wohnzone	0,5	195
183	1112	425 687	Dorfzone Wohnzone	- 0,5	- 344
184	408	408	Wohnzone	0,5	204
187	1534	1534	Wohnzone	0,5	767
188) <sup>1</sup>	31	-	Landwirtschaftszone	-	-
Total	3600	3569	-	-	1510

)<sup>1</sup> Nur für die Erschliessung in die Quartierplanung einbezogen

- 3 Für die Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen der einzelnen Bauten gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

Nutzungsübertragung; Abparzellierungen

Art. 6

- 
- 1 Für allfällige Nutzungsübertragungen zwischen einzelnen in der Wohnzone gelegenen Parzellen gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Baugesetzes.
  - 2 Bei Teilung von Parzellen innerhalb der Wohnzone sind mit der Parzellierung auch die auf die neuen Parzellen entfallenden Bruttogeschossflächen festzulegen. Abparzellierungen bedürfen der Zustimmung der Baubehörde.

Überbaubare Flächen

Art. 7

- 
- 1 Neue Gebäude (Hauptbauten) auf Parzelle Nr. 187 sowie auf dem in der Wohnzone gelegenen Teil der Parzelle Nr. 183 sind innerhalb der im Gestaltungsplan durch Baulinien begrenzten Flächen für Gebäude (Baufenster) zu erstellen. An- und Nebenbauten i.S. von Art. 52 Abs. 3 BauG können unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsvorschriften auch ausserhalb der Baufenster errichtet werden.
  - 2 Unterirdische Bauten sowie allfällige Einfahrten oder Zugänge von Einstellhallen dürfen auch ausserhalb der Baufenster erstellt werden.
  - 3 Für Neubauten und Ersatzbauten (Haupt-, An- und Nebenbauten) auf den Parzellen Nr. 182 und 184 sowie auf dem in der Dorfzone gelegenen Teil der Parzelle Nr. 183 gelten ausschliesslich die Vorschriften des Baugesetzes.

Gebäude- und Firsthöhen

Art. 8

- 
- 1 Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.
  - 2 Für die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen von Bauten auf den Parzellen Nr. 182, 183, und 184 gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.
  - 3 Bei Bauten auf Parzelle Nr. 187 sind die Gebäude- und Firsthöhen ab aufgeschüttetem, neuem Terrain zu berechnen. Massgeblich für die Berechnung sind die im Gestaltungsplan festgelegten Höhenkurven des neuen Geländes.

Gebäudelängen

Art. 9

- 
- 1 Bei Gebäuden innerhalb der Baufenster können die Gebäudelängen nach architektonischen Kriterien frei gestaltet werden.
  - 2 Gebäude ausserhalb der Baufenster dürfen die Gebäudelängen gemäss Baugesetz nicht überschreiten.

Grenz- und Gebäudeabstände

Art. 10

- 
- 1 Neue Gebäude sowie Gebäudeerweiterungen ohne An- und Nebenbauten i.S. von Art. 52 Abs. 3 BauG, die den gewachsenen Boden überragen, auf den Parzellen Nr. 182 und 184 sowie auf dem in der Dorfzone gelegenen Teil von Parzelle Nr. 183 haben die gemäss Baugesetz geltenden Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
  - 2 Die Grenzabstände von Gebäuden ohne An- und Nebenbauten i.S. von Art. 53 Abs. 3 BauG, die den gewachsenen Boden überragen, auf Parzelle Nr. 187 sowie auf dem in der Wohnzone gelegenen Teil der Parzelle Nr. 183 werden durch die im Gestaltungsplan gezogenen Baulinien (Baufenster) bestimmt.
  - 3 Zwischen mehreren Hauptbauten auf Parzelle Nr. 183 und auf Parzelle Nr. 187 sind mindestens 4.00 m als Gebäudeabstand einzuhalten.
  - 4 Für An- und Nebenbauten i.S. von Art. 52 Abs. 3 BauG gelten im ganzen Quartierplangebiet ausschliesslich die Abstandsvorschriften des Baugesetzes.

Waldabstand

Art. 11

- 
- 1 Neue Gebäude einschliesslich An- und Nebenbauten sowie Ersatzbauten auf den Parzellen Nr. 184 und 187 sowie auf dem in der Wohnzone gelegenen Teil der Parzelle Nr. 187 dürfen die im Gestaltungsplan festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten.

Terrainveränderungen

Art. 12

- 
- 1 Die trichterförmige Senke auf Parzelle Nr. 187 ist im Zuge der Überbauung der Parzelle nach den Vorgaben des Gestaltungsplanes aufzufüllen. Es sind natürliche Terrainlinien anzustreben.
  - 2 Die Aufschüttung der Senke ist gleichzeitig mit dem ersten Bauvorhaben auf Parzelle Nr. 187 zu profilieren.

Unterirdische Bauten und Umgebungsgestaltung

Art. 13

- 
- 1 Unterirdische Bauten, auf denen keine Bauten oder Anlagen errichtet werden, sind mit einer Humusschicht zu überdecken, die einen normalen Wiesengraswuchs gewährleistet.
  - 2 Die Umgebung der Bauten ist möglichst natürlich zu gestalten.

## II Erschliessung

---

### 1. Allgemeines

---

#### Erschliessungsanlagen

Art. 14

---

- 1 Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen erfolgt nach dem Erschliessungsplan.
- 2 Es werden unterschieden:
  1. Zufahrtsstrasse
  2. Zufahrt Parzelle Nr. 187 ab Kantonsstrasse
  3. Schmutzwasserleitungen
  4. Meteorwasserleitungen
  5. Wasserleitungen
  6. Elektroleitungen
- 3 Lage und Ausdehnung der im Erschliessungsplan festgelegten Zufahrtsstrasse sowie die im Erschliessungsplan festgelegte Linienführung der öffentlichen und privaten Werkleitungen sind für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich.
- 4 Die Lage einer direkten Zufahrt zu Parzelle Nr. 187 ab Kantonsstrasse ist im Erschliessungsplan richtplanmässig dargestellt.

#### Zufahrtsstrasse

Art. 15

---

- 1 Die Zufahrtsstrasse erschliesst die Parzellen Nr. 184 und 187 sowie den in der Wohnzone gelegenen Teil der Parzelle Nr. 183. Die Parzelle Nr. 182 und der in der Dorfzone gelegene Teil der Parzelle Nr. 183 sind direkt von der Kantonsstrasse aus erschlossen.
- 2 Die Zufahrtsstrasse ist gemäss Erschliessungsplan mit einer Breite von 3 m zu erstellen. Der Einmündungsbereich ist mit einer Breite von 5 m auszuführen.
- 3 Der für die Zufahrtsstrasse benötigte Boden wird nicht als eigene Strassenparzelle ausgeschieden. Die gemäss Erschliessungsplan für den Bau der Zufahrtsstrassen bestimmte Fläche ist indessen mit einem gegenseitigen Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten und zu Lasten der Parzellen Nr. 181, 183, 184 und 187 belastet. Die betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer werden für das Zufahrts- und Zugangsrecht entsprechend der belasteten Bodenfläche gemäss Erschliessungsplan mit Fr. 130.- pro m2 entschädigt. Die Entschädigung bildet Bestandteil der Strassenbaukosten und wird mit dem Bau der Zufahrtsstrasse zur Bezahlung fällig.
- 4 Die Eigentümerinnen und Eigentümer der an die Zufahrtsstrasse angeschlossenen Grundstücke sind ferner berechtigt, die an der Strasse gelegenen leerstehenden Vorplätze als Ausweichstellen und zum Wenden von Fahrzeugen mit zu benützen.

- 5 Die Zufahrtsstrasse dient ausschliesslich als Zugang und Zufahrt zu den angeschlossenen Parzellen. Sie darf nicht zu Parkierzwecken verwendet werden. Die an der Strasse gelegenen privaten Vorplätze dürfen nicht mit Abschränkungen versehen werden, welche eine Benützung i.S. von Abs. 4 verunmöglichen.

---

Zufahrt Parzelle Nr. 187 ab Kantonsstrasse

Art. 16

- 
- 1 Die im Erschliessungsplan richtplanmässig festgelegte Zufahrt zur Parzelle Nr. 187 ab Kantonsstrasse darf ausschliesslich als Zufahrt zu einer allfälligen Parkierungsanlage auf dem westlichen Parzellenteil genutzt werden.
  - 2 Die genaue Lage und Ausgestaltung der Zufahrt ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Instanzen festzulegen.
  - 3 Für die Ausführung der Zufahrt gelten die einschlägigen Anordnungen der von der Bauherrschaft einzuholenden Zufahrtsbewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

---

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 17

- 
- 1 Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie die Situierung und Gestaltung von Parkplätzen im Freien wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

---

Anschluss an das Versorgungsnetz

Art. 18

- 
- 1 Der Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Kanalisation, die Wasser- und Stromversorgung richtet sich nach dem Erschliessungsplan.
  - 2 Bei Überbauung des in der Wohnzone gelegenen Teils der Parzelle Nr. 183 sind die durch die Parzelle führenden Leitungen gemäss Erschliessungsplan zu verlegen.

---

Ableitung von Meteorwasser

Art. 19

- 
- 1 Die Eigentümerinnen und Eigentümer aller in den Quartierplan einbezogenen Parzellen haben dafür zu sorgen, dass kein Oberflächenwasser auf die angrenzenden Grundstücke abfliessen kann.
  - 2 Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück versickern zu lassen oder in die im Erschliessungsplan vorgesehenen Meteorwasserleitungen abzuleiten. Oberflächenwasser darf nicht in die Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.

Aufhebung eines Brunnens

Art. 20

- 
- 1 Mit dem Bau der Zufahrtsstrasse ist der bestehende Brunnen auf der Grenze zwischen den Parzellen Nr. 181 und 183 aufzuheben.
  - 2 Das dem Brunnen zufließende Wasser kann bei Bedarf von den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern der Parzellen Nr. 181 und 184 auf ihre Parzellen abgeleitet werden. Die für die Ableitung notwendigen Leitungen sind im Zuge des Strassenbaus zu verlegen.
  - 3 Das Brunnenwasser ist auf den Parzellen Nr. 181 und 184 zu versickern oder in eine Meteorwasserleitung abzuleiten. Das Brunnenwasser darf nicht in die Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.

Eigentum an den Versorgungsanlagen

Art. 21

- 
- 1 Die im Erschliessungsplan farbig (rot, blau, grün) angelegten Schmutz- und Meteorwasserleitungen sowie Wasserleitungen stehen im Eigentum der Gemeinde oder gehen nach der Erstellung mit der Kollaudation in das Eigentum der Gemeinde über.
  - 2 Alle im Erschliessungsplan schwarz angelegten Werkleitungen sowie die Hausanschlüsse verbleiben im Privateigentum.
  - 3 Die Leitungen der Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation bleiben im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.

Durchleitungsrechte und Bauverbot

Art. 22

- 
- 1 Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen oder privaten Werkleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.
  - 2 Die Linienführung der bestehenden und der geplanten neuen Leitungen sowie die zu verlegenden Leitungsabschnitte sind aus dem Erschliessungsplan ersichtlich.
  - 3 Über den im Erschliessungsplan festgelegten Trassen von Werkleitungen und seitlich in einem Abstand von je 1 m dürfen keine ober- oder unterirdischen Bauten erstellt werden.

## 2. Ausführung, Unterhalt und Erneuerung

---

### Zufahrtsstrasse

Art. 23

---

- 1 Die Projektierung und Erstellung der Zufahrtsstrasse ist Sache der Eigentümerinnen und Eigentümer der an die Zufahrtsstrasse angeschlossenen Parzellen bzw. Parzellenteile. Diesen obliegt auch die Sorge für den Unterhalt und die Erneuerung der Strasse sowie die Schneeräumung.
- 2 Wird die Zufahrtsstrasse von den Eigentümerinnen und Eigentümern nicht gemeinsam erstellt, hat jede Grundeigentümerin und jeder Grundeigentümer das Recht, die Strasse allein oder zusammen mit einem weiteren Beteiligten auszuführen.
- 3 Die Strasse ist von den Bauwilligen auf der ganzen Länge in der gemäss Quartierplan vorgeschriebenen Linienführung und Breite zu erstellen.

### Zufahrt Parzelle Nr. 187 ab Kantonsstrasse

Art. 24

---

- 1 Die Erstellung der Zufahrt ab Kantonsstrasse zum westlichen Teil der Parzelle Nr. 187 ist Sache des betreffenden Grundeigentümers, dem auch die Sorge für den Unterhalt und eine allfällige Erneuerung der Anlage obliegt.

### Werkleitungen

Art. 25

---

- 1 Die Projektierung und Erstellung der im Erschliessungsplan farblich angelegten neuen Wasserleitung (Abschnitt A-B) samt zugehörigem Hydrant sowie eine allfällige Verlegung der bestehenden Schmutzwasserleitung (Abschnitt E-B) sind Sache der Gemeinde. Die Ausführung der Wasserleitung hat gleichzeitig mit dem Bau der Zufahrtsstrasse zu erfolgen. Die Gemeinde sorgt ferner für den Unterhalt und die Erneuerung aller im Erschliessungsplan aufgeführten öffentlichen Versorgungsanlagen.
- 2 Projektierung und Erstellung bzw. Verlegung von Stromleitungen und Leitungen der Telekommunikation wie auch deren Unterhalt und Erneuerung richten sich nach den Vorschriften der zuständigen Werke.
- 3 Die Erstellung bzw. Verlegung von privaten Versorgungsanlagen sowie deren Unterhalt und Erneuerung obliegt jenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, denen die betreffenden Anlagen dienen.

### 3. Finanzierung

---

#### Zufahrtsstrasse

Art. 26

---

- 1 Die Kosten für die Erstellung der Zufahrtsstrasse einschliesslich Nebenkosten und Servitutsentschädigung gemäss Art. 15 Abs. 3 QPV wie auch die Kosten des Strassenunterhaltes, der Schneeräumung und einer allfälligen Erneuerung der Anlage gehen zulasten der Eigentümerinnen und Eigentümer der Parzellen Nr. 183, 184 und 187. Die Erstellungskosten sowie die Kosten des Unterhalts, der Schneeräumung und einer allfälligen Erneuerung der Strasse sind von den Beteiligten im Verhältnis der im Kostenverteiler festgelegten prozentualen Anteile zu tragen.
- 2 Wird die Zufahrtsstrasse nicht von allen Beteiligten gemeinsam erstellt, hat der bzw. die Ausführende(n) die Anteile der am Bau nicht Beteiligten an den Erstellungskosten vorzufinanzieren. Bei zwei Beteiligten ist der Anteil der bzw. des nicht Beteiligten unter den Vorfinanzierungspflichtigen im Verhältnis der eigenen Anteile aufzuteilen.
- 3 Die am Bau Beteiligten haben den nicht Beteiligten und der Gemeinde spätestens innert 6 Monaten nach Abschluss der Bauarbeiten eine detaillierte Bauabrechnung zuzustellen, aus welcher die Gesamtkosten des Werkes und die auf jede Grundeigentümerin und jeden Grundeigentümer entfallenden Baukostenanteile ersichtlich sind. Die Kostenanteile der am Bau der Zufahrtsstrasse nicht beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden erst zur Bezahlung fällig, wenn diese ihre eigenen Grundstücke ganz oder auch nur teilweise überbauen. Diesfalls sind die Kostenanteile gemäss Bauabrechnung ohne Zins bei Baubeginn an den bzw. die Vorfinanzierenden zu bezahlen.
- 4 Die Kosten für den Unterhalt, die Schneeräumung und eine allfällige Erneuerung der Zufahrtsstrasse sind, solange nicht alle Beteiligten ihre Parzelle überbaut haben, von jenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern allein bzw. gemeinsam zu tragen, welche ihre Parzellen ganz oder zum Teil überbaut haben. Bei zwei Beteiligten ist der Kostenanteil der bzw. des noch nicht Beteiligten im Verhältnis der eigenen Anteile aufzuteilen.

#### Zufahrt Parzelle Nr. 187 ab Kantonsstrasse

Art. 27

---

- 1 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der Zufahrt ab Kantonsstrasse zu Parzelle Nr. 187 gehen vollumfänglich zulasten des betreffenden Eigentümers.

#### Öffentliche Werkleitungen

Art. 28

---

- 1 Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der von der Gemeinde auszuführenden Wasserleitung (Abschnitt A-B) einschliesslich Hydrant sowie die Kosten einer allfälligen Verlegung der Schmutzwasserleitung (Abschnitt E-B) trägt die Gemeinde.

- 2 Die Kosten einer allfälligen Verlegung der Elektroleitung (Abschnitt E-B) gehen zulasten der Bündner Kraftwerke (BK).

---

Private Versorgungsleitungen

Art. 29

- 1 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der privaten Werkleitungen sowie allfälliger Brunnenzuleitungen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gemäss Kostenverteiler zu tragen bzw. untereinander aufzuteilen.
- 2 Die Aufteilung der Kosten gemeinschaftlicher privater Versorgungsleitungen ist ausschliesslich Sache der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

---

Vorbehalt von gesetzlichen Abgaben

Art. 30

- 1 Durch die Finanzierung der Quartierschliessung gemäss Art. 26, 27 und 29 QPV werden die Quartierplanbeteiligte von der Leistung allfälliger gesetzlicher Beiträge an öffentliche Erschliessungswerke, aus denen ihnen ein Vorteil erwächst, nicht befreit.
- 2 Vorbehalten bleiben vor allem die für den Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Stromversorgung geschuldeten Anschlussgebühren. Diese werden den Baugesuchstellenden bei Erteilung einer Baubewilligung in Rechnung gestellt.
- 3 Vorbehalten bleiben ferner die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen.

C Schlussbestimmungen

---

Kosten der Quartierplanung

Art. 31

- 1 Die Kosten der Quartierplanung, bestehend aus den Kosten für die Erstellung des Quartierplanes sowie die Kosten für die juristische Beratung und die Kosten der Gemeinde für die Behandlung des Quartierplans und dessen Anmerkung im Grundbuch gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.
- 2 Die Planungskosten werden nach den im Kostenverteiler festgelegten prozentualen Ansätzen auf die Quartierplanbeteiligten aufgeteilt. Parzellen, die aus dem Quartierplan keinen oder bloss geringen Nutzen ziehen, werden gemäss Kostenverteiler nicht oder mit einer reduzierten Fläche belastet.

- 3 Die von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden Planungskosten werden von der Baubehörde nach Abschluss der Quartierplanung in einem separaten Verfahren festgelegt. Der Kostenverteiler mit Angaben über die Höhe und Zusammensetzung der Planungskosten ist den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen mit dem Hinweis, dass dagegen innert 30 Tagen schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden kann. Nach Abschluss des Einspracheverfahrens entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und die Genehmigung des Kostenverteilers.
- 4 Die von der Baubehörde festgelegten Kostenanteile werden mit der Genehmigung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Sie sind innert 30 Tagen an die Gemeindekasse zu bezahlen. Für verspätete Zahlungen wird ein Verzugszins in Höhe der jeweils geltenden kantonalen Ansätze erhoben.

Anmerkung im Grundbuch

Art. 32

---

- 1 Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Mastrils auf den Parzellen Nr. 181, 182, 183, 184, 187 und 188 anmerken.
- 2 Die im Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten gemäss Vorschriften der Gemeinde Mastrils ausschliesslich als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.
- 3 Die Baubehörde ist für die Anmeldung des Quartierplans zur Anmerkung beim Grundbuchamt Landquart besorgt. Der Gemeindepräsident und der Gemeindeaktuar sind zur Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung ermächtigt.

Aufhebung oder Abänderung

Art. 33

---

- 1 Für die Aufhebung oder Abänderung des vorliegenden Quartierplanes gelten die Vorschriften des Baugesetzes.
- 2 Bereits erfolgte grundbuchliche Rechtsänderungen werden durch eine allfällige spätere Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans nicht mehr berührt.

ANHANG

---

GRUNDBUCHAUSZÜGE

---

1. L.- und S.-Register Parzelle 161 Plan 5  
(Vermessungsparzelle 181 Plan 5)

---

Anmerkungen und Dienstbarkeiten:

Keine.

---

Eigentümer:

████████████████████

---

2. L.- und S.-Register Parzelle 411 Plan 5  
(Vermessungsparzelle 182 Plan 5)

---

Anmerkungen und Dienstbarkeiten:

Keine.

---

Eigentümer:

██

---

3. L.- und S.-Register Parzelle 164 Plan 5  
(Vermessungsparzelle 183 Plan 5)

---

Anmerkungen und Dienstbarkeiten:

Keine.

---

Eigentümerin:

██

---

4. L.- und S.-Register Parzelle 163 Plan 5  
(Vermessungsparzelle 184 Plan 5)

---

Anmerkungen und Dienstbarkeiten:

Keine.

---

Miteigentümer zu je 1/2:

---

5. L.- und S.-Register Parzelle 165 Plan 5 und 7  
(Vermessungsparzelle 187 Plan 5)

---

Anmerkungen und Dienstbarkeiten:

Keine.

---

Eigentümer:

---

6. L.- und S.-Register Parzelle 166 Plan 5 und 7  
(Vermessungsparzelle 188 Plan 5)

---

Anmerkungen und Dienstbarkeiten:

Keine.

---

Miteigentümer zu je 1/2:

---

Kanton

Gemeinde

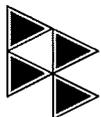
Graubünden

Mastrils

# Quartierplanung Loch

## Kostenverteiler

- Quartierplanung
- Erschliessungsanlagen



**Ingenieurbüro Bruno Bühler**

Torkelgasse 4 7205 Zizers

Tel. 081 300 02 50

Fax 081 300 02 55

71'207 - 4

Zizers, Januar 1997

## Kostenverteiler Quartierplanung

Grundsatz der Verteilung: nach dem Vorteilsprinzip, bzw. gemäss den beteiligten und gewerteten Flächen

Gegenstand der Verteilung: Aufwand für

- Planer
- Aufnahmen, Auswertung und Grundlagenlieferung durch Geometer
- Architekturberater
- Jurist
- Grundbucheintrag
- Ausschreibungen im Amtsblatt
- Aufwand Gemeinde

### Verteilschlüssel

Parz. Nr.	im QP beteiligte Fläche (m2)		Beteiligungsfaktor (%)		Summe beteiligte Fläche (m2)	QP - Kosten (%)
	Dorfzone	Wohnzone	Dorfzone	Wohnzone		
181	126	-	0	-	0	0
182	-	389	-	20	78	3.1
183	425	687	20	100	772	30.1
184	-	408	-	100	408	15.9
187 Ost	-	614	-	100	1304	50.9
187 West	-	920	-	75		
188	-	-	-	-	-	-
Total					2562	100.0

## Kostenverteiler Erschliessungsanlagen

Grundsatz der Verteilung:  
- nach Nutzen

Gegenstand der Verteilung:

- Strasse, inkl. Servitutsentschädigung, inkl. allen Nebenkosten
- Private Werkleitungen wie Wasseranschluss, Brunnenwasserzuleitung, Meteorwasserkanal, Schmutzwasserkanal von Parzelle 187

Nicht Gegenstand der Verteilung:

- Hydrantenzuleitung A - B und Hydrant (öffentlich)
- Verlegung des öffentlichen Schmutzwasserkanales E - B, falls durch Bautätigkeit auf Parzelle 183 notwendig
- Umlegung Elektrokabel zu Lasten BK, falls durch Bautätigkeit auf Parzelle 183 notwendig

## 1. Verteilung Strassenbaukosten A - C, inkl. Servitutsentschädigung (siehe auch Planbeilage)

- Verteilschlüssel:
- 50 % nach mittlerer Zufahrtlänge zu den Baustandorten, bzw. zum best. Gebäude
  - 50 % nach überbaubarer Fläche, zuzüglich der Flächen, gebildet durch die reellen, bzw. theoretischen Grenzabstände für unüberbaute Parzellen;  
bzw. nach Bauparzellenfläche, abzüglich der theoretisch nicht nutzbaren Fläche bei der überbauten Parzelle 184
  - An den Kosten sind folgende Parzellen beteiligt:  
183 mit dem Teil in der Wohnzone zu 100 %  
184 zu 100 %  
187 mit dem östlichen Teil zu 100 %, mit dem westlichen Teil zu 25 %  
( 2. Erschliessungstiefe = 50 %, zusätzlicher Zugang von Kantonsstrasse möglich = 50 %, 50 % von 50 % = 25 % )

Parz. Nr.	beteiligte Länge (m)	Anteil an 50% der Kosten (%)	beteiligte Fläche (m2)	Beteiligungs- faktor (%)	reduzierte beteiligte Fläche (m2)	Anteil an 50% der Kosten (%)	TOTAL Anteil an Kosten (%)
183	36	11.61	482	100	482	15.25	26.86
184	56	18.07	403	100	403	12.75	30.82
187 Ost	63	20.32	514	100	695	22.00	42.32
187 West			724	25			
Total	155	50.00	1580		1580	50.00	100.00

## 2. Verteilung Werkleitungskosten

Objekt	Strecke	% zu Lasten Parzelle Nr.				
		181	182	183	184	187
Wasserleitung	B - C	-	-		30	70
Brunnenwasserzuleitung zu Parzelle 181 zu Parzelle 184		100			100	
Meteorwasserkanal	E - C	-	50	50	-	-
Schmutzwasserkanal	C - D	-	-	-	-	100

Beilage zur Verteilung  
der Strassenbaukosten

