Quartierplan Solaria

Parzellen Nrn. 5536 und 5537, Grundbuch Davos,

im Alleineigentum der

Solaria Davos AG, UID: CHE456278816,
mit Sitz in Davos GR, Solariastrasse 4a, 7260 Davos Dorf

Inhaltsverzeichnis

1. Quartiergestaltung

2. Erschliessung

3. Quartierplanvorschriften

4. Nutzung und Parkplatznachweis

5. Planunterlagen

1. Quartiergestaltung

1.1 Grundlagen

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 5536 und 5537 der Solaria Davos AG, Davos Dorf.

Die Landflächen betragen:	Parzelle Nr. 5536	2'035 m2
	Parzelle Nr. 5537	13'726 m2
	Total	15'761 m2

Die Parzelle Nr. 5536 liegt vollumfänglich im Bauzonengebiet. Die Parzelle Nr. 5537 liegt im Bauzonengebiet und in der Grünzone. Die Grünzone im Süden und Südosten umfasst eine Fläche von 4'008 m2 und das Bauzonengebiet eine Fläche von 9'718 m2.

Die Bauzonengebiete beider Parzellen Nrn. 5536 und 5537 liegen in der Bauzone ORII mit Quartierplanpflicht und können mit einer Ausnutzung von 0.35 überbaut werden. Somit ergibt sich folgende Ausnutzung:

Die überbaubaren Landflächen betragen:	Parzelle Nr. 5536	2'035 m2
	Parzelle Nr. 5537	9'718 m2
	Total	11'753 m2
	BGF 11'760 m2 x 0.35	4'113.55 m2

1.2 Gestaltung

Im Quartierplangebiet sind drei Baubereiche definiert. Es darf ausschliesslich in diesen Baubereichen gebaut werden. Ausserhalb der Baubereiche sind nur An- und Nebenbauten gestattet.

Innerhalb der Baubereiche dürfen zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser erstellt werden. Die einzelnen Gebäude sind im Sinne einer einheitlichen Gestaltung mit harmonischer Aussenwirkung zu platzieren. Gebäudeabstände gelten keine.

Das Dach jedes Gebäudes ist in seiner Form flach und soll zur Energiegewinnung (Solar etc.) genutzt werden.

Die Gestaltung der Gebäude richtet sich im Wesentlichen nach dem Richtprojekt. Die Gebäude sind mindestens teilweise mit Holzmaterialien zu gestalten.

An den Aussenraum werden erhöhte Gestaltungsanforderungen gestellt, um eine harmonische Eingliederung in die Umgebung und die angrenzende Landwirtschaftszone zu erreichen. Massgebend dafür sind die Planunterlagen Freiraumgestaltung, Gestaltung des Aussenraumes mit Übergang zur Landschaft und Freiraumgestaltung-Übersichtsplan.

1.2 Erschliessung

Massgebend für die Erschliessung des Quartierplangebiets ist der Erschliessungsplan.

Das Quartierplangebiet wird gemeinsam über eine unterirdische Einstellhalle erschlossen. Sämtliche den Gebäuden zugeteilten Parkplätze haben grundsätzlich unterirdisch zu liegen.

Die für den Zugang zur Einstellhalle nötigen Rampen und Einstiege haben sich in den Aussenraum einzugliedern.

Oberirdisch sind grundsätzlich nur Zubringer und Besucherparkplätze gestattet, welche sich in den Aussenraum zu integrieren haben.

2. Quartierplanvorschriften

Art. 1 Zweck

Der Quartierplan bezweckt, in seinem Gebiet die baugesetzliche Grundlage zu schaffen für:

a. Die Gewährleistung der Überbaubarkeit im Rahmen der gesetzlichen und quartierplanspezifischen Vorschriften.
b. Die Schaffung der Grundlage für die Erstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern.
c. Die überbaubare Fläche gemeinsam zu erschliessen.
d. Die Festlegung von erhöhten Gestaltungsanforderungen.

Art. 2 Beizugsgebiet

Das Quartierplangebiet umfasst die Parzellen Nrn. 5536 und 5537, Grundbuch Davos, in der Ortsrandzone II.

Art. 3 Geltungsbereich der Quartierplanvorschriften

a. Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Artikel keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften zu genügen. Massgeblich sind die im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung geltenden Vorschriften.

b. Nicht zur Anwendung gelangt insbesondere Art. 102 Abs. 3 BG betreffend Gebäudeabstände.

Art. 4 Überbaubare Flächen

Hochbauten im Quartierplangebiet dürfen nur in den drei definierten Baubereichen erstellt werden.

Art. 5 Mass der Ausnützung

Für die maximal zulässige Ausnutzung ist die gesamthaft überbaubare Landfläche massgebend. Die daraus resultierende BGF ist innerhalb der Baubereiche vollständig auszuschöpfen.

Art. 6 Baubereich, Grenz- und Gebäudeabstände

Wohnbauten sind innerhalb der Baubereiche zu platzieren. Die Baubereiche dürfen nur durch auskragende Bauten wie Balkone, Terrassen, Vordächer etc. überschritten werden.

Die Baubereiche haben die Grenzabstände gegen die benachbarten Parzellen einzuhalten, aber nicht unter sich. Innerhalb der Baubereiche gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 7 Einstellplätze und Parkplätze

Parkplätze, welche den Gebäuden im Quartierplangebiet zugeteilt sind, haben grundsätzlich in einer unterirdischen Einstellhalle zu liegen. Besucherparkplätze sind oberirdisch gestattet.

Art. 8 Frühere Quartiersplanvorschriften

Allfällige frühere Quartiersplanvorschriften werden vollumfänglich aufgehoben.

Art. 9 Kosten der Quartierplanung

Die Kosten der vorliegenden Quartierplanung gehen vollumfänglich zulasten der aktuellen Grundeigentümerin.

Art. 10 Anmerkung im Grundbuch

Die Baubehörde lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Davos auf den Parzellen Nrn. 5536 und 5537 anmerken.

Art. 11 Änderung des Quartierplans

Ändern sich die tatsächlichen und/oder rechtlichen Verhältnisse seit Erlass dieses Quartierplans, wird der Quartierplan auf Antrag der Grundeigentümerin oder deren Rechtsnachfolger abgeändert.

3. Nutzung und Parkplatznachweis

3.1 Nutzung

Im Quartierplangebiet gilt die Landfläche hinsichtlich der Ausnutzung als massgebend und diese Ausnutzung ist vollumfänglich zu gewährleisten.

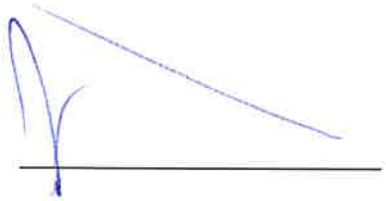
Landfläche Parzelle Nr. 5536	2'035 m2
Landfläche Parzelle Nr. 5537	9'718 m2
Total AZ-tragende Fläche	11'753 m2
AZ 0.35 Bauzone ORII mit Quartierplanpflicht	4'113.55 m2
Total noch zu verbauende BGF	4'113.55 m2

3.1 Parkplatznachweis

Der Parkplatznachweis erfolgt für das Gesamtprojekt im Rahmen der Baueingabe.

4. Planunterlagen

- Gestaltungsplan, 1:1000, vom 26.08.2022
- Erschliessungsplan, 1:1000, vom 26.08.2022
- Richtprojekt vom 26.08.2022
- Freiraumgestaltung, 1:200, vom 27.09.2022
- Gestaltung des Aussenraumes mit Übergang zur Landschaft, 1:250, vom 27.09.2022
- Freiraumgestaltung-Übersichtsplan, 1:500, vom 27.09.2022

7270 Davos Platz, Datum: 24.03.23

Für die Grundeigentümerin: