

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE BONADUZ

QUARTIERPLAN VICRUSCH

QUARTIERPLANBERICHT

Öffentliche Auflage gemäss Art. 83 Baugesetz

Vom: 13. Oktober 1995

bis: 12. November 1995

Durch den Gemeindevorstand beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Aktuar:

.....

.....

QUARTIERPLAN BERICHT VICRUSCH

1. Ausgangslage

Die Parzelle 685 im Gebiete Vicrusch in der gewerblichen Zone ist voll erschlossen und baureif. Die Geometrie und Grösse prädestinieren die Parzelle für eine Überbauung verdichteten Wohnens in Form von Reihenhäusern. Mit Hilfe des Quartiergestaltungsplanes soll eine einheitliche Überbauung der Parzelle gewährleistet werden.

2. Ablauf

Die Besitzer der Parzelle haben ein Überbauungsprojekt für die Parzelle ausgearbeitet, das dem Quartierplan als Grundlage dient. Nachdem die Ausschreibung erfolgt ist und keine Einsprachen erfolgt sind, wurde am 20.6.95 eine Sitzung mit der örtlichen Baukommission sowie dem beratenden Planer Hr. Schneider abgehalten, wobei die Anforderungen an den Quartierplan definiert wurden. Der heute vorliegende Quartierplan wird die künftige Überbauung weitgehend klar definieren.

3. Gestaltung

Es sind je drei Zeilen Reihenhäuser zu vier bzw. drei Einheiten vorgesehen, die sich nach Westen orientieren und im zentralen Bereich durch eine Erschliessungsachse für Fussgänger (evtl. Kinderspielfeld) getrennt sind. Am östlichen Rand des Grundstücks ist die Realisierung einer grösseren Einzelbaute geplant, wobei Nutzung und Gestaltung dieser Baute noch weitgehend offen sind. Je nach Bedarf soll auch hier die Anordnung einer Reihenhauseinheit möglich sein.

Die vorgesehenen Pultdächer sind im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes (QGP) zulässig, sind doch neben traditionellen auch zeitgemässe Dachformen gestattet, sofern ein einheitliches Gesamtbild des Quartiers erreicht wird. Aufgrund der vorliegenden Überbauungsstudie erfüllt QGP diese Voraussetzungen.

Hinsichtlich Gebäudelänge, Gebäudehöhe und Grenzabstände sind keine Probleme zu erwarten, da im Rahmen einer Quartierplanung die Gebäudelängen nach architektonischen Kriterien frei gestaltet werden können (Art. 72 BauG95). Der Grenzabstand gegenüber den an das Quartierplangebiet angrenzenden Grundstücken ist mit 4 m eingehalten. Eine 36 m lange Baute an der Ostgrenze des Grundstücks ist allerdings nur möglich, wenn es sich um Bauten in verdichteter Bauweise (z.B. Reihenhäuser) oder eine gewerbliche Baute (bis 50 m Gebäudelänge) handelt. Bei einem Mehrfamilienhaus, müsste die Gebäudelänge auf 24 m beschränkt bleiben.

4. Erschliessung

Das gesamte Grundstück wird verkehrsmässig von der Via Sableun aus erschlossen, indem für die Überbauung eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen ist. Die gemäss Baugesetz erforderlichen PP sind innerhalb dieses UG-Bereiches zu erstellen. Für die Errichtung von Besucherparkplätzen bestehen weder im Baugesetz noch in den Quartierplanbestimmungen irgendwelche Vorschriften. Die Notzufahrt (Feuerwehr, Sanität, Transporte schwerer Güter etc.) zu den einzelnen Bauten erfolgt über die 2 m breiten internen Erschliessungswege. Für die Fussgänger besteht ein Fusswegnetz mit den wichtigsten Verbindungen ins Quartier.

Das Quartier ist vollständig erschlossen. die hierfür nötigen Leitungen befinden sich in der Gassa Sableun. Die Detailerschliessung muss nicht im Quartierplan geregelt werden.

5. Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften gliedern sich wie folgt:

- A. Allgemeine Bestimmungen
- B. Erschliessung, Ver- und Entsorgung
- C. Gestaltung
- D. Nutzung / Ausnutzung
- E. Dienstbarkeiten
- F. Schlussbestimmungen