

**Kanton Graubünden**

**Gemeinde Rhäzüns**

---

**Quartierplan Quadra**

**Quartierplanvorschriften**

Öffentliche Auflage gemäss Art. 80 Baugesetz

Vom: 3. März 2000

bis: 23. März 2000

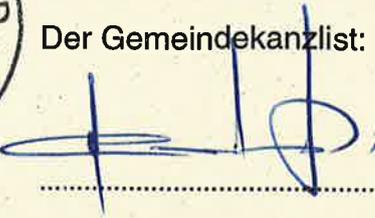
Durch den Gemeindevorstand beschlossen am: 10. April 2000

Der Gemeindepräsident:

  
.....



Der Gemeindeganzlist:

  
.....

Gestützt auf Art. 69 ff. des Baugesetzes der Gemeinde Rhäzüns (BauG) erlässt der Gemeindevorstand Rhäzüns den nachfolgenden

## Quartierplan Quadra

### I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

#### Art. 1 Anwendbares Recht

<sup>1</sup> Soweit nicht die nachfolgenden Quartierplanbestimmungen besondere Vorschriften enthalten, sind die Bestimmungen des jeweils geltenden Baugesetzes der Gemeinde Rhäzüns zu beachten.

#### Art. 2 Quartierplangebiet

<sup>1</sup> Das Quartierplangebiet Quadra umfasst die im Flächenverzeichnis (TABELLE 1) aufgeführten Eigentümer und Parzellen. Die genaue Lage der einzelnen Parzellen und die Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Plan Alter Besitzstand, Massstab 1:1000, ersichtlich.

#### Art. 3 Zweck

<sup>1</sup> Der Quartierplan Quadra bezweckt die vollständige Erschliessung des Quartierplangebietes bezüglich Strassen, Versorgung (Wasser, Elektrizität) und Entsorgung (Abwasser) sicherzustellen. Weiter legt er die Rahmenbedingungen für eine geordnete Überbauung fest und schafft die Voraussetzungen für eine häusliche Nutzung des Baulandes.

#### Art. 4 Mittel des Quartierplanes

<sup>1</sup> Zur Erreichung des Zwecks gemäss Art. 3 dienen folgende Mittel:

##### Rechtsverbindliche Mittel

- Plan Alter Besitzstand, Massstab 1:1000
- Plan Neuzuteilung, Massstab 1:1000
- Erschliessungsplan (Verkehr), Massstab 1:1000
- Erschliessungsplan (Ver- und Entsorgung), Massstab 1:1000
- Quartierplanvorschriften
- Flächenverzeichnis (TABELLE 1)
- Kostenanteilstabelle (TABELLE 2)

##### Informative Mittel

- Quartierplanbericht

## Art. 5 Landumlegung und Grenzbereinigung

<sup>1</sup> Die Vermarkung der Neuzuteilung erfolgt nach dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplanes.

<sup>2</sup> Die neu geschaffene Erschliessungsstrasse (Strassenparzelle 1813) wird den jeweiligen Grundeigentümern der Parzellen 1812, 1814 und 470 im Verhältnis ihrer Neuzuteilungsfläche gemäss TABELLE 1 ins subjektiv-dingliche Miteigentum verteilt. Die einzelnen Miteigentumsanteile sind aus TABELLE 1 ersichtlich. Die subjektiv-dinglich verbundenen Miteigentumsanteile teilen künftig das Schicksal der Hauptgrundstücke und zwar als Zwangsgemeinschaft (Bestimmung der Sache für einen dauernden Zweck). Eine Auflösung dieser Zwangsgemeinschaft kann nur im Einverständnis aller Miteigentümer erfolgen. Damit entfällt sowohl der Teilungsgrund der Miteigentümer als auch das Miteigentümergebotsrecht. Die subjektiv-dingliche Verbindung ist mit der Anmeldung dieses Quartierplanes vorzunehmen.

<sup>3</sup> Die auf der Strassenparzelle zulässige Ausnützung (AZ) wird anteilmässig auf die Parzellen 1812, 1814 und 470 übertragen. Die entsprechenden Werte sind aus TABELLE 1 ersichtlich.

<sup>4</sup> Die im Plan Neuzuteilung eingetragenen Grenzen sind vom Geometer in den Grundbuchplänen genau festzulegen.

<sup>5</sup> In der TABELLE 1 (Flächenverzeichnis) sind der alte Besitzstand, die Abzüge und die Mehr- oder Minderzuteilung festgelegt. Allfällige Differenzen zwischen dem theoretischen Anspruch und der tatsächlichen Neuzuteilung werden in Geld ausgeglichen. Dabei wird der Preis in der Bauzone auf Fr. 80.-/m<sup>2</sup> und in der Landwirtschaftszone auf Fr. 8.-/m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Ansätze gelten auch für den ausserhalb des QP-Gebietes liegenden Teil der Quartierstrasse (Pz. 1813). Die Ausgleichszahlungen werden mit dem Eintrag im Grundbuch fällig. Abrechnung und Rechnungsstellung erfolgen durch die Gemeinde und können mit der Abrechnung des Quartierplanverfahrens zusammengelegt werden.

## II. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

### Art. 6 Allgemeines

<sup>1</sup> Die Quartierplanbeteiligten erstellen die im Erschliessungsplan angegebenen Erschliessungswerke, ausgenommen die Elektroversorgung und Telekommunikationsanlagen. Die im Plan eingetragenen Erschliessungswerke (Strasse, Leitungen, Hydranten etc.) sind lagemässig bestimmt. Die genauen Leitungsführungen und Dimensionen werden in den Ausführungsprojekten festgelegt.

<sup>2</sup> Die Erschliessungsanlagen verbleiben, mit Ausnahme der Schmutzwasser-Druckleitung (■■■■), der Elektroversorgung und der Telekommunikationsanlagen, im Miteigentum der Quartierplanbeteiligten. Der Miteigentumsanteil entspricht demjenigen an der Parzelle der Erschliessungsstrasse (1813) und ist aus TABELLE 1 ersichtlich.

<sup>3</sup> Sind sämtliche Erschliessungsanlagen (Strasse, Wasser, Kanalisation) nach den Plänen und Vorschriften der Gemeinde erstellt, übernimmt die Gemeinde die Anlagen entschädigungslos. Gleichzeitig geht die Strassenparzelle (1813) ins Eigentum der Gemeinde über.

<sup>4</sup> Bis zur Übernahme durch die Gemeinde obliegt der Unterhalt der privaten Erschliessungsanlagen im Quartierplangebiet den jeweiligen Eigentümern.

<sup>5</sup> Die Grundeigentümer, der mit Infrastrukturanlagen gemäss Erschliessungsplan belasteten Grundstücke, haben die Errichtung und den Betrieb dieser Anlagen und Einrichtungen ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

<sup>6</sup> Die Elektrizitäts- und Telekommunikationsanlagen werden durch die jeweiligen Werke erstellt. Die Grundeigentümer sind – gestützt auf diese Bestimmungen – verpflichtet, dem [REDACTED] und den Erstellern von Telekommunikationsanlagen die nötigen Durchleitungsrechte für Leitungen und dgl. unentgeltlich zu erteilen sowie das Aufstellen oder Anbringen von Verteilkabinen sowie Beleuchtungskörpern zu dulden.

<sup>7</sup> Die Erstellung, Duldung, Beibehaltung und Unterhalt der Anlagen ist ohne Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung garantiert, solange dies im Sinne dieses Quartierplanes erfolgt.

### **Art. 7 Verkehrserschliessung**

<sup>1</sup> Die verkehrsmässige Erschliessung des Quartierplangebietes Quadra erfolgt für den nördlichen und südlichen Teil getrennt.

<sup>2</sup> Der nördliche Teil mit den Parzellen 1812, 1814 und 470 wird von der Kantonsstrasse aus über die neue Erschliessungsstrasse erschlossen. Die Grundeigentümer der Parzellen 1812, 1814 und 470 können eine Verschiebung der Erschliessungsstrasse beschliessen und realisieren, wenn sich dies aufgrund eines konkreten Projektes aufdrängt. Diese Massnahme bedingt keine Änderung des Quartierplanes. Die erforderliche Anpassung und Mutation der Amtlichen Vermessung ist dem Gemeindevorstand Rhäzüns mitzuteilen.

<sup>3</sup> Am Ende der Erschliessungsstrasse erstellen die Grundeigentümer der Parzellen 1812 und 1814 einen vorläufigen Wendepplatz im Sinne des Hinweis im «Erschliessungsplan Verkehr 1:1'000». Die genaue Lage und Dimension des Wendepplatzes wird zusammen mit dem Bauprojekt festgelegt.

<sup>4</sup> Der südliche Teil mit der Parzelle 22 wird durch die bereits mittels Dienstbarkeit gesicherten Zufahrt über das Bahnhofareal erschlossen. Die Gemeinde Rhäzüns beteiligt sich an einem allfälligen Ausbau dieser Erschliessungsstrasse nach Massgabe der öffentlichen Interessenz. Der an der Kantonsstrasse gelegene Teil dieser Parzelle, im Umfang von 700 m<sup>2</sup>, wird von der Kantonsstrasse aus erschlossen

## **III. GESTALTUNG**

### **Art. 8 Abweichen von der Regelbauweise**

<sup>1</sup> Innerhalb des Quartierplangebietes kann von den gemäss Art. 19 Baugesetz vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden.

<sup>2</sup> Drängen sich aufgrund der Topographie für einzelne Teilgebiete Terrainveränderungen auf, kann die Berechnung der Gebäude- und der Firsthöhe ab dem neu gestalteten Terrain erfolgen.

### **Art. 9 Näherbaurecht, Grenzbaurecht**

<sup>1</sup> Die geplanten Verteilkabinen können innerhalb des Quartierplangebietes an die Parzellengrenze gestellt werden.

### **Art. 10 Einfriedungen**

<sup>1</sup> Entlang der gemeinsamen Grenzen innerhalb der Gewerbezone sowie entlang der Erschliessungsstrasse dürfen Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2.20 m an die Grenze gestellt werden. Es ist jeweils nur eine Einfriedung je Grenze zulässig. Werden die betroffenen Grundeigentümer nicht einig, entscheidet die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren.

<sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Quartierplangebietes gelten die Vorschriften des Baugesetzes der Gemeinde Rhäzüns sowie allfällige privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen den betroffenen Eigentümern.

#### **IV. DIENSTBARKEITEN**

##### **Art. 11 Bestehende Dienstbarkeiten, Anmerkungen und Vormerkungen**

<sup>1</sup> Die folgende Dienstbarkeit wird gelöscht:

Parzelle Nr. 470

a) Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Parzelle 96

<sup>2</sup> Alle anderen bestehenden Dienstbarkeiten, Anmerkungen und Vormerkungen bleiben unverändert bzw. werden auf die im Rahmen der Landumlegung neu geschaffenen Parzellen übertragen.

##### **Art. 12 Pfandrechte**

<sup>1</sup> Es bestehen keine Pfandrechte.

#### **V. KOSTEN**

##### **Art. 13 Verfahrenskosten**

<sup>1</sup> Die Kosten des Quartierplanverfahrens sowie die Kosten der Vermessung, Vermarkung und die mit der Neuzuteilung verbundenen Grundbuchgebühren werden im Verhältnis der Flächenanteile an der Gesamtfläche gemäss neuem Besitzstand aufgeteilt. Die Anteile der einzelnen Grundeigentümer an den Gesamtkosten sind aus der TABELLE 2 (Verfahren) ersichtlich. Die Kosten werden mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplanes zur Zahlung fällig. Bereits geleistete Kostenvorschüsse im Sinne von Art. 79 Abs. 2 BauG werden angerechnet.

##### **Art. 14 Kosten von Verkehrsanlagen**

<sup>1</sup> Die Kosten für den Bau der Verkehrsanlagen (inkl. Strassenbeleuchtung) oder die mit deren Erstellung in Zusammenhang stehen, werden entsprechend TABELLE 2 (Kostenverteiler Erschliessungsstrasse) aufgeteilt.

##### **Art. 15 Kosten für die Erstellung von Ver- und Entsorgungswerken**

<sup>1</sup> Die Kosten für die Erstellung der Wasserversorgungsanlagen (inkl. Hydranten) im Quartierplangebiet werden, nach Abzug allfälliger Beiträge, gemäss TABELLE 2 aufgeteilt.

<sup>2</sup> Die Kosten für Kanalisationswerke (Schmutzwasser) im QP-Gebiet werden gemäss TABELLE 2 (Kostenverteiler Kanalisation) aufgeteilt.

<sup>3</sup> Die Kosten für die Verlegung der Schmutzwasser-Druckleitung gehen gemäss Dienstbarkeitsvertrag zulasten der [REDACTED].

**Art 16 Projektierung der Erschliessungsanlagen**

<sup>1</sup> Die Projektierung der einzelnen Erschliessungsanlagen erfolgt durch die Gemeinde bzw. durch die zuständigen Werkträger ( ). Die Projektierungskosten gehen, soweit sie die Gemeinde und das Quartierplangebiet betreffen, zulasten der Quartierplanbeteiligten (TABELLE 2, Verfahren). Über den Durchführungszeitpunkt der Projektierung entscheidet die Gemeinde.

**Art. 17 Finanzierung und Abrechnung**

<sup>1</sup> Die Erstellung der Infrastrukturanlagen im Quartierplangebiet wird durch die betroffenen Grundeigentümer anteilmässig vorfinanziert. Die Kostenverteilung und Abrechnung erfolgt, nach Abzug allfälliger Beiträge von Dritten, durch die Gemeindeverwaltung Rhäzüns.

**Art. 18 Erstellung und Ausführung**

<sup>1</sup> Die Quartierplanbeteiligten beginnen mit der Erstellung der erforderlichen Erschliessungsanlagen spätestens wenn im Quartierplangebiet ein rechtsgültig bewilligtes Bauvorhaben vorliegt. Die Ausführung der Erschliessungsanlagen hat nach den Plänen und Weisungen der Gemeinde zu erfolgen.

<sup>2</sup> Können sich die Quartierplanbeteiligten nicht auf ein gemeinsames Vorgehen einigen oder bleiben sie untätig, kann die Gemeinde die Erstellung der Erschliessungsanlagen übernehmen.

**VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN****Art. 19 Verfahrensbestimmungen**

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen des Baugesetzes der Gemeinde Rhäzüns (Art. 80 «Auflage» und Art. 81 «Genehmigung»).

**Art. 20 Eintragung und Anmerkung im Grundbuch**

<sup>1</sup> Der genehmigte Quartierplan bzw. dessen Landumlegung wird nach Eintritt der Rechtskraft und nach Vorliegen der Mutation des Geometers im Sinne von Art. 82 BauG im Grundbuch der Gemeinde Rhäzüns eingetragen.

<sup>2</sup> Der Quartierplan ist im Grundbuch auf den Parzellen Nr. 22, 470, 1812, 1813 und 1814 anzumerken.

<sup>3</sup> Der Gemeindevorstand wird zur Abgabe der entsprechenden Grundbuchanmeldung beauftragt und ermächtigt.

**Art. 21 Aufhebung, Abänderung**

<sup>1</sup> Gelangt der Quartierplan nicht innert 5 Jahren zur Ausführung oder ändern sich die Nutzungsbestimmungen der Grundordnung erheblich, kann der Gemeindevorstand den Quartierplan ganz oder teilweise aufheben.

<sup>2</sup> Für die Änderung des Quartierplanes gelten sinngemäss die Bestimmungen über die Einleitung und den Erlass (Art. 76 ff. BauG).

**Art. 22 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Der Quartierplan Quadra tritt mit der Genehmigung durch den Gemeindevorstand in Kraft.

.....