

Fassung 8. Mai 2017

VORSCHRIFTEN

zum

QUARTIERPLAN DORFPLATZ TAMINS MIT INTEGRIERTER LANDUMLEGUNG SAMT ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSPLANUNG

Vom Gemeindevorstand erlassen am 15.08.2017

Der Gemeindepräsident



(Oswald Sulser)

Der Gemeindeschreiber



(Adriano Jenal)

INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel	Seite
I. ALLGEMEINES		4
Geltungsbereich	1	4
Anlass und Zweck	2	4
Revision	3	4
Bestandteile und Grundlagen	4	4
Anwendbares Recht	5	5
II. BESONDERES		5
Planungsgebiet	6	5
III. BESTAND UND LANDUMLEGUNG		6
Bestand	7	6
Landumlegung/Neuzuteilung	8	6
Bereinigung der An- und Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte	9	7
Begründung neuer Rechte und Pflichten	10	8
IV. ENTSCHÄDIGUNGEN		9
Baulandumlegung/Neuzuteilung	11	9
V. NUTZUNG		11
Art der Nutzung	12	11
Mass der Nutzung	13	11
VI. BAUWEISE UND GESTALTUNG		11
Baubereiche	14	11
Grundstücke Nrn. 449 und 447	15	12
Gebäude- und Geschosshöhen	16	12
Arkaden	17	12
Dächer	18	12
Grundlagen orientierenden Charakters	19	13
Dorfplatz, Strassen und Brunnen	20	13
VII. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG		13
Parkierung	21	13
Bauherrschaft/Finanzierung	22	13

VIII. VER- UND ENTSORGUNG	Artikel	Seite
		14
Zuständigkeiten	23	14
Molok	24	14
IX. KOSTEN		14
Verfahrenskosten	25	14
X. SCHLUSSBESTIMMUNGEN		15
Grundbuchliche Behandlung	26	15
Differenzbereinigungen	27	15
Inkrafttreten	28	15

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten im Perimeter für den Quartierplan Dorfplatz Plan 001.

Art. 2 Anlass und Zweck

Mit der Quartierplanung werden die Voraussetzungen für eine städtebauliche und architektonisch überzeugende Überbauung unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Nutzungs-, Erschliessungs- und Parkierungserfordernisse geschaffen. Er gewährleistet die Einordnung der Bauten und die Gestaltung des öffentlichen Raums in die gewachsene Siedlungsstruktur im Dorfkern von Tamins.

Der Quartierplan und seine Vorschriften enthalten die sich aus der Gestaltungsplanung ergebenden, ergänzenden Bestimmungen zur geltenden Bau- und Zonenordnung.

Art. 3 Revision

Der Generelle Quartiergestaltungsplan Dorf mit Verordnung vom 22. November 1988 wird hiermit bezogen auf das Quartierplangebiet aufgehoben und aus der Quartierplanpflicht entlassen.

Bei allen Bauvorhaben ist die Bauberatung durch die Kantonale Denkmalpflege zwingend.

Art. 4 Bestandteile und Grundlagen

1. Verbindliche Bestandteile der Quartier-Erschliessungs- und Gestaltungsplanung bilden:

- a) Plan 003 Landumlegung/Eigentümer neuer Bestand
- b) Plan 004 Baufenster, Gestaltung
- c) Plan 005 Erschliessung/Parkraum/Ver- und Entsorgung
- d) privatrechtliche Grunddienstbarkeitsverträge
- e) Vereinbarung zwischen der Gemeinde Tamins und der [REDACTED]

2. Pläne und Materialien mit richtungsweisendem Charakter

- a) Plan 001 Perimeter
- b) Plan 002 Eigentümer alter Bestand
- c) städtebauliche Studie
- d) verkehrsplanerische und verkehrstechnische Beurteilung der Parkierungsanlage
- e) Modell
- f) Bericht der Denkmalpflege Graubünden

Art. 5 Anwendbares Recht

Soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, sind die jeweils geltenden Bestimmungen des Baugesetzes der Gemeinde Tamins sowie die übergeordnete Gesetzgebung und deren Erlasse anwendbar.

II. BESONDERES

Art. 6 Planungsgebiet

Das Quartierplanungsgebiet umfasst die folgenden Parzellen: Nrn. 445 (Teilfläche), 446, 447, 448, 449, 450, 451 und 462.

III. BESTAND UND LANDUMLEGUNG

Art. 7 Bestand

Der alte Bestand und das Bestandesverzeichnis betreffend jene Grundstücke, welche von der Landumlegung betroffen sind, ergeben sich aus nachfolgender Tabelle:

Parzelle	Eigentümer	Fläche
445		Teilfläche von 517.75 m2
446		122.22 m2
447		209.16 m2
448		77.60 m2
449		255.13 m2
450		396.28 m2
451		220.99 m2
462		371.75 m2
Total		2'170.88 m2

und dem Plan 002 (Eigentümer alter Bestand)

Art. 8 Landumlegung/Neuzuteilung

Die Neuzuteilung ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

Parzelle	Eigentümer	Fläche
446		79.17 m2
447		201.60 m2
449		294.66 m2
450		1'595.45 m2
Total		2'170.88 m2

und dem Plan 003 (Landumlegung/Eigentümer neuer Bestand)

Die Parzellen Nrn. 448, 451 und 462 fallen weg. Sie sind im Grundbuch zu löschen.
Das nicht zum Quartierplanperimeter gehörende Strassenrestgrundstück behält die Grundstücksnummer 445.

Art. 9 Bereinigung der Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte

1. **Liegenschaft Nr. 445**

Eine Bereinigung im Neubestand entfällt.

2. **Liegenschaft Nr. 446**

Altbestand

Dienstbarkeiten und Grundlasten:

Recht: Näherbaurecht zL 447

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Bereinigung im Neubestand

- Das Näherbaurecht zL 447 und zG 446 wird gelöscht.
- Das Grundpfandrecht zL 446 verbleibt auf dem neuen Grundstück 446

3. **Liegenschaft Nr. 447**

Altbestand

Dienstbarkeiten und Grundlasten:

Last: Näherbaurecht zG 446

Bereinigung im Neubestand

Siehe Bereinigung oben bei der Liegenschaft 446

4. **Liegenschaft Nr. 448**

Eine Bereinigung im Neubestand entfällt.

5. **Liegenschaft Nr. 449**

Eine Bereinigung im Neubestand entfällt.

6. Liegenschaft Nr. 450
Eine Bereinigung im Neubestand entfällt.
7. Liegenschaft Nr. 451
Eine Bereinigung im Neubestand entfällt.
8. Liegenschaft Nr. 462
Eine Bereinigung im Neubestand entfällt.

Ohne gegenteilige Regelung in den nachstehenden Bestimmungen erfolgt die Bereinigung ohne Entschädigungsfolgen unter den beteiligten Grundeigentümern.

Art. 10 Begründung neuer Rechte und Pflichten

1. Es werden auf privatrechtlicher Basis folgende Rechte und Pflichten mit separatem Dienstbarkeitsvertrag neu begründet:
 - a) Überbaurecht für unterirdischen Teil einer Autoeinstellhalle mit Ein- und Ausfahrtsrampe zG 449, zL 447 und 450
 - b) Fuss- und Fahrwegrecht zG 447, zL 449
 - c) Fusswegrecht zG 449, zL 447
 - d) Parkplatzbenützungsrecht mit Nebenleistungspflicht betreffend Erstellung zG 442, zL 447
 - e) Grenzbaurecht für Balkone zG 447, zL 446
2. Auf öffentlich-rechtlicher Basis werden mit diesem Quartierplan folgende Rechte bzw. Eigentumsbeschränkungen begründet:

a) Gemeingebrauch

Die Parzelle Nr. 450 ist der Allgemeinheit gewidmet und bildet öffentlichen Grund.

Die Baubehörde bewilligt gegen eine entsprechende Gebühr die zeitlich beschränkte Benutzung eines Teils des öffentlichen Grundes - lokalisiert für 40 Sitzplätze - als Aussenwirtschaft (gesteigerter Gemeingebrauch).

b) Generelle Regelung bezüglich Ver- und Entsorgung

Die Grundeigentümer gewähren sich gegenseitig und entschädigungslos alle für die Realisierung der Überbauung im Quartierplangebiet zur Ver- und Entsorgung notwendigen Rechte.

3. Die mit der Ausübung obiger Rechte verbundenen Kosten gehen grundsätzlich zulasten der Berechtigten. Vorbehalten bleiben davon abweichende, privatrechtliche Regelungen.
4. Der Bezug von Energie aus der Fernheizung wird separat privatrechtlich geregelt.

IV. ENTSCHÄDIGUNGEN

Art. 11 Baulandumlegung/Neuzuteilung

1. Es werden folgende Bodenflächen abgetreten:
 - ab Parzelle Nr. 445 (Gemeinde) an Parzelle Nr. 450 (Gemeinde) 517.75 m²
 - ab Parzelle Nr. 446 (■) an Parzelle Nr. 447 (■) 34.62 m²
 - ab Parzelle Nr. 446 (■) an Parzelle Nr. 450 (Gemeinde) 15.64 m²
 - ab Parzelle Nr. 447 (■) an Parzelle Nr. 450 (Gemeinde) 43.24 m²
 - ab Parzelle Nr. 448 (Gemeinde) an Parzelle 450 (Gemeinde) 77.60m²

- ab Parzelle Nr. 449 (■) an Parzelle Nr. 450 (Gemeinde) 79.12 m2
- ab Parzelle Nr. 451 (Gemeinde) an Parzelle Nr. 450 (Gemeinde) 220.99 m2
- ab Parzelle Nr. 462 (Gemeinde) an Parzelle Nr. 450 (Gemeinde) 371.75 m2
- ab Parzelle Nr. 450 (Gemeinde) an Parzelle Nr. 446 (■) 7.21 m2
- ab Parzelle Nr. 450 (Gemeinde) an Parzelle Nr. 447 (■) 1.07 m2

Unter diesem Titel haben keine Ausgleichszahlungen zu erfolgen.

2. Die Lage und Abgrenzung der neuen Grundstücke wird im Plan „003 Landumlegung, Eigentümer Neuer Bestand 1:500“ dargestellt. Die obigen Flächen sind provisorisch. Nach Vollendung der Strassenbauten vermarcht der Geometer die Grenzen und legt die definitive Grösse der Grundstücke fest. Bezüglich der Eigentumsverhältnisse gilt die Liste im Plan „003 Landumlegung, Eigentümer Neuer Bestand 1:500“ und bezüglich der Flächenmasse vorerst der Plan „003 Landumlegung, Eigentümer Neuer Bestand 1:500“; das genaue Flächenmass wird nach Vorliegen der Mutation festgelegt. Für die Lage und Umgrenzung ist vorerst der Plan „003 Landumlegung, Eigentümer Neuer Bestand 1:500 und nach Vorliegen der Mutation diese verbindlich.
3. Die Minderzuteilung an ■■■■■, Grundstück Nr. 446, wird seitens der Gemeinde durch die Übernahme der Kosten für die Pflasterung des Grundstückes Nr. 446 abgegolten und ist von der ■■■■■ im Kaufpreis der Parzelle Nr. 447 integriert und bezahlt.
4. Der Wert der mit separatem Vertrag begründeten Dienstbarkeiten ist ausgeglichen, weshalb sie gegenseitig entschädigungslos eingeräumt werden.

Unter diesem Titel haben keine Ausgleichszahlungen zu erfolgen.

V. NUTZUNG

Art. 12 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung der zum Planungsgebiet gehörenden Grundstücke richtet sich nach Art. 17 der Zonenvorschrift für die Dorfkernzone sowie nach den einschlägigen Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Art. 13 Mass der Nutzung

Das für die einzelnen Grundstücke erlaubte Nutzungsmass wird durch die mit Baugestaltungslinien bestimmte Grundrissfläche und die maximal zulässige oder minimal erforderliche Gebäude- und Firsthöhe gemäss Generellem Gestaltungsplan bestimmt.

VI. BAUWEISE UND GESTALTUNG

Art. 14 Baubereiche

Die im Plan 004 festgelegten Baubereiche bezeichnen die Standorte, in denen Neu- respektive Umbauten zugelassen sind. Ausserhalb dieser Baubereiche sind oberirdisch nur Bauten und Anlagen gestattet, soweit sie der Erschliessung, Belichtung und Belüftung von unterirdischen Bauten dienen.

Unterirdische Bauten sind nur im Baubereich und innerhalb der unterirdischen Überbaurechte gemäss separatem Dienstbarkeitsvertrag gestattet.

Bauten müssen auf die Baugestaltungslinien gemäss Generellem Gestaltungsplan gestellt werden, die allfällig widersprechenden Abstandsvorschriften vorgehen.

Für auskragende Gebäudeteile gelten bezogen auf die Baugestaltungslinien die Bestimmungen in Art. 75 Abs. 3 KRG. Auskragende Balkone sind nicht erlaubt.

Art. 15 Grundstücke Nrn. 449 und 447

Die Parzelle Nr. 449 wird neu überbaut. Die bestehende Stallbaute auf Parzelle Nr. 447 darf nicht abgerissen werden. Teilabbrüche sind gestattet, sofern es die Struktur oder Sicherheit des Gebäudes erfordert. Das Gebäude kann im bestehenden Lichtraumprofil zu der in der Dorfkernzone gestatteten Nutzung umgebaut werden, wobei es das äussere Erscheinungsbild als Pfeilerstall bestmöglich zu wahren hat. Die jeweiligen Grundeigentümer haben im Zuge des Baubewilligungsverfahrens dazu der Baubehörde eine Projektstudie als Planungs- und Beurteilungsgrundlage zu unterbreiten.

Art. 16 Gebäude- und Geschosshöhen

Die maximal zulässige und die minimal erforderliche Gebäudehöhe richten sich nach den Höhenangaben im Generellen Gestaltungsplan.

Art. 17 Arkaden

Der einspringende Gebäudeteil auf Parzelle Nr. 449 ist gemäss Plan 004 zu erstellen. Einzelheiten legt die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren für das betreffende Gebäude fest.

Art. 18 Dächer

Die Dächer haben sich in ihrer Form und im generellen Ausdruck in das Ortsbild einzuügen. Sie sind mit Zinkblech (Streifen) oder ortsüblichen Tonziegeln einzudecken.

Auf Parzelle Nr. 449 sind nur Giebeldächer gestattet. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur mit Zustimmung der Denkmalpflege gestattet. Dachfenster sind erlaubt, wenn sie gut in die Dachfläche integriert sind.

Auf Parzelle Nr. 447 ist die vorbestandene Dachgestaltung (Krüppelwalmdach) beizubehalten. Dachaufbauten sind zu belassen oder wiederherzustellen.

Art. 19 Grundlagen orientierenden Charakters

Das Modell Schneller Caminada Architekten und die entsprechenden fotografischen Darstellungen in der städtebaulichen Studie sind für die Beurteilung der Gestaltung der Bauten richtungsweisend.

Art. 20 Dorfplatz, Strassen und Brunnen

Die Platz- und Strassenoberflächen sind einheitlich im Grauton und in Anlehnung an das historische Vorbild auszuführen. Die der Allgemeinheit gewidmeten Flächen sind freizuhalten. Im Rahmen von besonderen Bewilligungen kann der Dorfplatz als Wirtschaft im Freien, als Marktplatz und als Festplatz für einheimische Vereinsanlässe etc. dienen. Näheres bestimmt der Gemeindevorstand von Fall zu Fall.

Der bestehende Brunnen ist in Form, Material und Proportion beizubehalten.

VII. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 21 Parkierung

Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr und der Plan „005 Erschliessung, Parkraum, Ver- und Entsorgung 1:500“ regeln die Parkierung im Quartierplanperimeter.

Für die Parkplatz-Erstellungspflicht sind die Festlegungen im Baugesetz der Gemeinde Tamins massgebend. Zudem ist sie in der Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der [REDACTED] gemäss Art. 4 Ziff. 1 lit. e hiavor geregelt. Gemäss dieser Vereinbarung erstellt die [REDACTED] die für die Realisierung ihres Bauvorhabens auf den Grundstücken 449/450 und 447, für die Bedürfnisse der Eigentümer benachbarter Grundstücke sowie für die Bedürfnisse der Allgemeinheit benötigte Anzahl Parkplätze selber auf Grundstück 450.

Art. 22 Bauherrschaft/Finanzierung

Die Erstellung und Finanzierung der Parkierungsanlage erfolgt durch den Grundeigentümer von Parzelle Nr. 449. Soweit die Gemeinde Tamins beschliesst, Autoabstellplätze für die Allgemeinheit als gebührenpflichtigen Parkierungsraum zu erwerben, werden diese der Gemeinde Tamins durch die Erstellerin verkauft.

VIII. VER- UND ENTSORGUNG

Art. 23 Zuständigkeiten

Die Gemeinde erstellt, betreibt, unterhält und erneuert die öffentlichen Anlagen für Wasser, Abwasser und Meteorwasser nach Massgabe der einschlägigen Reglemente.

Die privaten Zuleitungen zu den öffentlichen Leitungen, so namentlich Hausanschlüsse, haben die Grundeigentümer je nach den tatsächlichen Gegebenheiten zu erstellen.

Müssen im Rahmen von privaten Bauvorhaben öffentliche Leitungen umgelegt oder angepasst werden, sind die baulichen Massnahmen zu koordinieren. Die Kosten übernimmt die Gemeinde.

Art. 24 Molok

Die Gemeinde erstellt auf eigene Kosten an dem im Plan 005 vorgesehenen Standort unterirdische Sammelbehälter für Hauskehricht (Molok), die öffentlich sind.

IX. KOSTEN

Art. 25 Verfahrenskosten

Die Kosten der Quartierplanung und der Generellen Gestaltungsplanung werden zu 2/3 von der [REDACTED] und zu 1/3 von der Gemeinde Tamins getragen. Die Kosten der Rechtsberatung sind wettzuschlagen, jene des Grundbuchamtes trägt die [REDACTED]

■, ausser den Grundbuchgebühren aus der Anmerkung des Quartierplans, welche die Gemeinde übernimmt.

X. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 26 Grundbuchliche Behandlung

Nach der Genehmigung des Quartierplanes beauftragt der Gemeindevorstand den Grundbuchkreis Domat/Ems, dem Geometer den Auftrag zur Erstellung der Mutationsurkunde zu erteilen.

Nach Vorlage der Mutation wird der rechtskräftige Quartierplan mit integrierter Landumlegung im Grundbuch Tamins zum Vollzug angemeldet. Die vom Grundbuchamt vorzunehmenden Tatbestände – Eintragung der Landumlegung, Anmerkung des Quartierplanes mit Angabe der betroffenen Grundstücke – sind in der Grundbuchanmeldung durch den Gemeindevorstand detailliert anzugeben.

Der Gemeindepräsident und der Gemeindeschreiber sind für die Abgabe der erforderlichen Anmeldungen und allfälligen formellen Korrekturen berechtigt.

Art. 27 Differenzbereinigungen

Entstehen aus der Anwendung des Planes Differenzen oder sind diese unvollständig, so entscheidet der Gemeindevorstand Tamins darüber auf dem Verfügungsweg. Dabei ist die Baubehörde im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der unterliegenden Partei Fachberater beizuziehen.

Art. 28 Inkrafttreten

Der Quartierplan "Dorfplatz Tamins" tritt nach dem Erlass durch den Gemeindevorstand in Rechtskraft.