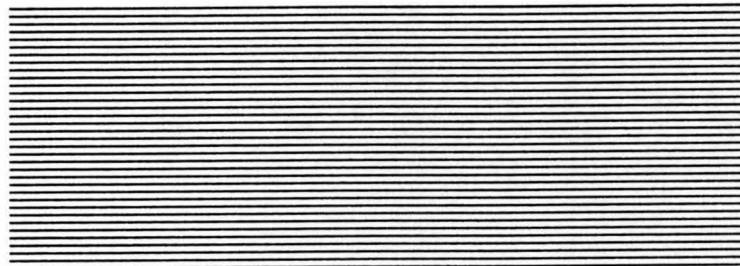
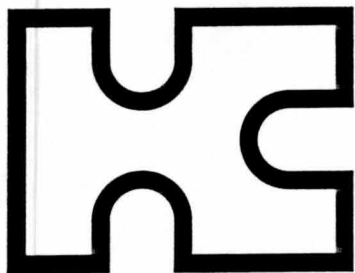


Kopie



Kanton Graubünden
Gemeinde Surcuolm

Aenderungen des Baugesetzes im Bereich
Quartierplanung

Erläuterungsbericht

508 Gr We/06.11.92/30.03.93

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Hubertus Cavigelli
dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing.-Geometer
Aurelio Casanova
dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing.-Geometer
Theophil Loretz, Bauingenieur HTL

Via Santeri 231 C
7130 Ilanz
Telefon 086/2 42 22

Zweigbüro:
Casa Postigliun
7180 Disentis/Mustér
Telefon 086/7 49 09

Inhaltsverzeichnis

Bericht

1	Anlass der Baugesetzänderungen	2
2	Vorgaben des Baugesetzes	2
3	Überbauungsstudien	2
4	Vorgesehene Änderungen des Baugesetzes	2
5	Schlussbemerkung	3
6	Öffentliche Auflage und Abstimmung in der Gemeinde	3

Anhang

Stellungnahme des kantonalen Amtes für Raumplanung

1 Anlass der Baugesetzänderungen

Im Gebiet Mulinet besitzt die Gemeinde Surcuolm Bauland, das den Einwohnern resp. allfälligen Zuzügern zu günstigen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden soll ("Einheimischenbauzone"). Mittels Quartierplanung sind die wesentlichen Voraussetzungen für die Erschliessung geschaffen und die Anlagen inzwischen auch erstellt worden. Aufgrund der topographischen Verhältnisse hat sich nun jedoch gezeigt, dass eine ergänzende Quartiergestaltungsplanung notwendig ist, da die bauliche Nutzung gemäss geltender Zonenordnung und den Vorgaben des Neuzuteilungsplanes der Quartierplanung nicht für alle Parzellen gewährleistet ist. Das Gebiet liegt in der Wohnzone mit einer Ausnützung von 0.4 und umfasst ca. 8'000 m². Diese Fläche soll einerseits optimal genutzt (die AZ von 0.4 soll realisiert werden) und andererseits optimal gestaltet werden (Schaffung von möglichst gleichwertigen Bauparzellen mit Gewährleistung von guten wohnhygienischen Verhältnissen bezüglich Besonnung, Aussicht usw.).

2 Vorgaben des Baugesetzes

Das rechtsgültige Baugesetz enthält im Abschnitt VII die Bestimmungen über die Quartierplanung. Gemäss Art. 50 ist ein Überbauungsplan vorgesehen, welcher gewisse Abweichungen gegenüber den Zonenvorschriften zulässt, jedoch mit restriktiven Auflagen verbunden ist.

3 Überbauungsstudien

Die Erarbeitung von Überbaumöglichkeiten hat aufgezeigt, dass das Gemeindeland unter Einhaltung der Vorschriften gemäss Art. 50 nicht im Sinne der Zielsetzungen überbaubar ist. Die AZ von 0.4 kann nur erreicht werden, falls die Möglichkeiten gemäss Art. 50 erweitert werden. Grundsätzlich sollen Ein- und Zweifamilienhäuser evtl. mit einer zusätzlichen Ferienwohnung (nur in beschränkter Grösse und zur Vermietung) realisierbar sein. Je Einheimischenwohnung wird von einer Grösse von ca. 130 - 160 m² BGF ausgegangen. Um in dieser nordexponierten Hanglage gute Besonnungs- und Aussichtsverhältnisse zu erreichen, ist eine weitgehende Festlegung der zulässigen Baustandorte notwendig, wobei sich die notwendigen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudehöhe aus diesen Vorgaben ergeben.

4 Vorgesehene Änderungen des Baugesetzes

An die Stelle des Überbauungsplanes soll der heute gebräuchliche Quartiergestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften treten (Art. 50 neu).

Die allgemeine Definition von Zielsetzungen und Inhalt einer Quartierplanung wird entsprechend den heutigen Bedürfnissen neu formuliert (Art. 49 neu).

Mit einer Ergänzung von Art. 51 und einer Neufassung von Art. 56 wird die ungenügend geregelte Kostenfrage präziser umschrieben.

5 Schlussbemerkung

Mit den vorgesehenen Anpassungen des Baugesetzes wird die Gemeinde in der Lage sein, für ihr Bauland in Mulinet optimale Nutzungs- und Wohnverhältnisse im Interesse der einheimischen Bevölkerung zu schaffen.

6 Öffentliche Auflage und Abstimmung in der Gemeinde

Die Baugesetzänderung war vom 20. November bis 11. Dezember 1992 öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Wünsche und Anregungen ein.

Am 17. März 1993 wurde die Änderung von der Einwohnerversammlung Surcuolm beschlossen.

Im übrigen wurde der Gemeinde vom kantonalen Raumplanungsamt mit Schreiben vom 4. März 1993 ebenfalls eine positive Stellungnahme zur Baugesetzanpassung zugestellt (siehe Anhang).

Ilanz, 6.11.92/30.03.93
508 Gr We

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Die Sachbearbeiterin:


M. Grob



**Amt für Raumplanung
Graubünden**

**Ufficio cantonale
di pianificazione**

**Uffeci cantunal
da planisaziun**

Kopie

7001 Chur, 4. März 1993
Grabenstrasse 1
Telefon 081 21 23 23

Gemeindevorstand
7138 Surcuolm

12655 Ra/aj

**Gemeinde Surcuolm
Aenderung des Baugesetzes, Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 12. November 1992 haben Sie uns die Aenderung des Baugesetzes zur Stellungnahme unterbreitet. Am 6. Januar 1993 haben wir Sie dahingehend orientiert, dass mit einer längeren Bearbeitungszeit zu rechnen sei.

Die Baugesetzesänderung erfolgt, weil die Gemeinde Surcuolm Bauland im Gebiet Mulinet besitzt, das den Einwohnern zu günstigen Bedingungen abgegeben werden soll. Mit Hilfe einer Quartierplanung und einer Baugesetzesänderung soll diese Neuzuteilung ermöglicht werden. Die im rechtskräftigen Baugesetz enthaltenen Bestimmungen über die Quartierplanung sind ungenügend und werden deshalb neu geregelt. Aus raumplanerischer Sicht kann den Aenderungen des Baugesetzes im Bereich der Quartierplanung zugestimmt werden.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben zu dienen.

Mit freundlichen Grüssen

AMT FÜR RAUMPLANUNG
GRAUBÜNDEN

E. Bundi
(E. Bundi)

Beilagen:

- Baugesetz im Doppel

Kopie z.K.an:

- Ingenieurbüro Cavigelli und Partner, Via Santeri 231C,
- 7130 Ilanz
- Departement des Innern und der Volkswirtschaft