



Gemeinde Flims Quartiergestaltungsplan Dado

Quartiergestaltungsplanvorschriften

Öffentliche Auflage vom 4. Februar 2008

bis 5. März 2008

Vom Gemeindevorstand erlassen am 1. April 2008

Der Gemeindepräsident

Dr. Thomas Ragettli

Der Gemeindegemeinderat

Martin Kuratli

Flims / Chur, 1. April 2008

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Allgemeine Bestimmungen	1
	Art. 1 Quartiergestaltungsplangebiet.....	1
	Art. 2 Zweck des Quartiergestaltungsplans.....	1
	Art. 3 Bestandteile des Quartiergestaltungsplans	1
	Art. 4 Ausnahmen.....	2
II.	Bebauungsvorschriften	2
	Art. 5 Quartiergestaltungsplan.....	2
	Art. 6 Baustandorte.....	2
	Art. 7 Dimensionierung und Volumen der Bauten	2
	Art. 8 Private Parkierungsbauten.....	3
	Art. 9 Private Erschliessungsanlagen.....	3
	Art. 10 Neue Terraingestaltung	3
	Art. 11 Gartenbereiche	3
	Art. 12 Sonnenkollektoren	3
	Art. 13 Konstruktionsbereiche	3
III.	Gestaltung der Bauten und Anlagen	4
	Art. 14 Wände und Fassaden.....	4
	Art. 15 Balkone	4
	Art. 16 Fassadenöffnungen	4
	Art. 17 Dächer.....	4
	Art. 18 Private Parkierungsbauten.....	4
	Art. 19 Weitere Bestimmungen.....	5
IV.	Erschliessung	5
	Art. 20 Werkleitungen	5
V.	Schlussbestimmungen	5
	Art. 21 Planungs- und Erschliessungskosten.....	5
	Art. 22 Rechtskraft.....	5
	Art. 23 Anmerkung im Grundbuch	5
	Art. 24 Aufhebung oder Abänderung des Quartiergestaltungsplanes.....	5

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Quartiergestaltungsplangebiet

- ¹ Der Quartiergestaltungsplan Dado erstreckt sich in etwa über das Gebiet Via Vitg Sura – Via Gurg – Via Vitg Dado – Via da Fidaz. Einbezogen sind die Parzellen Nr. 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 152, 153, 154, 223, 228, 2089, 3606, 3628 und 4008 gemäss altem Bestand.
- ² Die genaue Abmessung des Quartiergestaltungsplangebietes ergibt sich aus dem Plan „Beizugsgebiet“ 1:500 vom 15. Juni 2006.

Art. 2 Zweck des Quartiergestaltungsplans

- ¹ Der Quartiergestaltungsplan bezweckt die Regelung einer harmonischen, zusammenhängenden und massstäblichen Wiederbebauung im vom Brand betroffenen Gebiet Dado sowie die Freihaltung von bedeutenden Aussenräumen. Er regelt zudem die Erschliessungen, Parkierung und Landumlegung im Quartiergestaltungsplangebiet.

Art. 3 Bestandteile des Quartiergestaltungsplans

- ¹ Der Quartiergestaltungsplan Dado umfasst die folgenden rechtsverbindlichen Bestandteile (Aufzählungsreihenfolge nicht hierarchisch):
- Bericht Quartiergestaltungsplan Dado
 - Plan „Alter Bestand“ 1:200
 - Plan „Neuer Bestand“ 1:200 mit unter anderem Neuzuteilung (Parzellierung), Baustandorten, Parkierung und Erschliessungen, Gartenbereichen und Schnitten sowie Vorgaben der Feuerpolizei
 - Quartiererschliessungspläne, bestehend aus
 - Situation 1:200
 - Längenprofil Quartierstrasse 1:500/100
 - Längenprofil Strasse 1 1:500/100
 - Längenprofil Strasse 2 1:500/100
 - Querprofile Quartierstrasse 1:100
 - Querprofile Strasse 1 1:100
 - Querprofile Strasse 2 1:100
 - Normalprofil 1:50
 - Plan Werkleitungen 1:200 mit Durchleitungsrechten
 - Quartiergestaltungsplanvorschriften
 - Parzellenbeschriebe, umfassend: Güterzettel, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Anmerkungen und Vormerkungen sowie Geldausgleich
- ² Der Quartiergestaltungsplan Dado umfasst als informativen Bestandteil:
- Modell 1:200

Art. 4 Ausnahmen

- 1 Für die Parzellen 153 und 228 werden im Quartiergestaltungsplan Baulinien festgelegt. Für die nicht bebauten Parzellen oder Parzellenteile 228 und 153 werden keine Baustandorte festgelegt.
- 2 Auf Parzelle 4008 kann gemäss Quartiergestaltungsplan oder nach Regelbauweise gebaut werden. Der bezeichnete Baustandort entspricht dem jetzigen Zustand und ist nicht bindend.
- 3 Auf den Parzellen 153, 154, 4008 und 228 dürfen im Gartenbereich Zufahrten erstellt werden.

II. Bebauungsvorschriften

Art. 5 Quartiergestaltungsplan

- 1 Im Quartiergestaltungsplan sind folgende Gestaltungselemente festgelegt:
 - Parzellierung (Neuzuteilung)
 - Definierte Baustandorte mit maximaler Firstkote und Höhenverhältnissen
 - Öffentliche Erschliessungsflächen
 - Private Erschliessungsanlagen
 - Private Parkierungsbauten
 - Gartenbereiche
 - Konstruktionsbereiche
 - Neue Terraingestaltung
 - Firstlage und -richtung

Art. 6 Baustandorte

- 1 Die Standorte der Hauptbauten und der Parkierungsbauten (Nebenbauten) werden durch die im Quartiergestaltungsplan bezeichneten Baustandorte verbindlich und unveränderbar festgelegt. Die digitalen Daten dazu können bei der Gemeinde Flims bezogen werden. Es sind keine weiteren Hauptbauten oder Parkierungsbauten möglich.

Art. 7 Dimensionierung und Volumen der Bauten

- 1 Die Bauvolumen sind durch den Gebäudegrundriss (Baustandort), vier Koten an den Gebäudeeckpunkten unten, die Kote der höchsten Erhebung des Firstes und durch ein gleichschenkliges Satteldach von 20° Neigung definiert und damit im Quartiergestaltungsplan verbindlich festgelegt. Weitere Untergeschosse dürfen nach aussen nicht in Erscheinung treten.
- 2 Kleinere Bauvolumen innerhalb dieser Festlegung sind zulässig.

Art. 8 Private Parkierungsbauten

- 1 Die Bauvolumen der privaten Parkierungsbauten sind durch den maximal möglichen Gebäudegrundriss und Oberkante Flachdach definiert.
- 2 Kleinere Gebäudegrundrisse und -volumen sind möglich. Das Dach ist als Flachdach auszugestalten.
- 3 Private Parkierungsbauten dürfen an den im Quartiergestaltungsplan festgelegten Standorten an die Grenze gestellt werden.

Art. 9 Private Erschliessungsanlagen

- 1 Die privaten Erschliessungsanlagen dienen der Erschliessung der Hauptbauten sowie der Parkierungsbauten.

Art. 10 Neue Terraingestaltung

- 1 Die neue Terraingestaltung und deren Niveau sind im Quartiergestaltungsplan durch die Höhenlinien und die vier Fusspunkte festgelegt. Geringe Abweichungen sind möglich, jedoch darf die Natürlichkeit des gewachsenen Terrains nicht verändert werden (keine zusätzliche Terrassen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Mauern etc.). Die jeweiligen Bauvorhaben sind an die bestehenden Terrainkoten anzupassen.

Art. 11 Gartenbereiche

- 1 Im Gartenbereich dürfen keine Zufahrten und keine oberirdischen Parkplätze, keine oberirdischen Garagen für Motorfahrzeuge und dergleichen erstellt werden. Gartenbereiche sind in der Regel zu begrünen.

Art. 12 Sonnenkollektoren

- 1 Sonnenkollektoren sind nur auf Hauptdächern und liegend parallel zur Dachhaut gestattet. Im auskragenden Dachbereich sind sie nicht zulässig.

Art. 13 Konstruktionsbereiche

- 1 Die im Quartiergestaltungsplan an den jeweiligen Baustandorten bezeichneten Konstruktionsbereiche der Aussenwände müssen hinsichtlich Brennbarkeit und Feuerwiderstand erhöhte Anforderungen erfüllen. In diesen Bereichen ist eine tragende Unterkonstruktion mit Feuerwiderstand EI 60 (nbb) zu erstellen. Fenster und Türen in diesem Bereich sind mit Feuerwiderstand EI 30 zu erstellen.
- 2 In den Konstruktionsbereichen dürfen Vordächer, Anbauten, Balkone und dergleichen nicht mehr als 1.0 m aus dem Hauptvolumen heraustreten.
- 3 Aussentäferungen auf Massivkonstruktionen sind nur in diesen Konstruktionsbereichen zulässig.

III. Gestaltung der Bauten und Anlagen

Art. 14 Wände und Fassaden

- 1 Aussenwände sind in Mischbauweise, bestehend aus tragender Holzkonstruktion mit Holzfassade und verputzter Massivkonstruktion, zu erstellen.
- 2 Der Verputz ist in weiss oder in Grautönen auszuführen. Dünnbett- und Kunststoff-Verputze sind nicht zulässig. Es muss unbehandeltes Holz verwendet werden.

Dünnbett, 4-6 mm

Art. 15 Balkone

- 1 Balkone oder andere vorstehende Bauteile sind filigran und in unbehandeltem Holz auszuführen. Übereckbalkone sind nicht zulässig. Einstülpungen in das Bauvolumen sind möglich.

Art. 16 Fassadenöffnungen

- 1 Fenster, Fensterrahmen, Sprossen, Fensterläden und Türen sind aus Holz zu erstellen.
- 2 Für den äusseren Sonnenschutz sind Holz oder heller, einfarbiger Stoff zu verwenden.

Art. 17 Dächer

- 1 Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer auszubilden. Die Firstrichtung und die Giebellage sind in den Plänen definiert. Die Dächer müssen mit sichtbarer Holzuntersicht und konstruktiv filigran ausgeführt werden.
- 2 Alle Dächer (auch Vordächer, Eingangsüberdeckungen etc.) sind mit grauem, mattem Blech oder Kupfer einzudecken. Wasserrinnen und andere Metallteile sind ebenfalls mit grauem, mattem Blech oder Kupfer auszuführen.
- 3 Kombinationen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind nicht zulässig. Die Traufkante darf nicht unterbrochen werden. Die Dächer müssen die Wand allseitig um mindestens 0.70 m (exkl. Wasserrinne) überkragen. Um dieses Mass können die Dächer den definierten Baustandort gemäss Quartiergestaltungsplan überragen.

Art. 18 Private Parkierungsbauten

- 1 Private Parkierungsbauten sind an der Via Vitg Sura als offene oder geschlossene Unterstände in unbehandeltem Holz zu erstellen. Die Garagentore sind aus Holz zu erstellen.
- 2 An der Via Vitg Dado sind Mauern, Vorplatzstützwände und dgl. massiv auszuführen. Die Oberfläche muss identisch zum Mauerwerk gemäss Art. 14 (Wände und Fassaden) ausgebildet werden. Garagentore und dergleichen sind in Holz auszuführen. Offene Garagen und Unterstände sind nicht erlaubt. Die Überdeckung der privaten Parkierungsbauten ist als Gartenbereich zu nutzen (z.B. Sitzplatz, Garten und dergleichen).

Art. 19 Weitere Bestimmungen

- 1 Die Materialisierung der privaten Erschliessungsanlagen ist den angrenzenden öffentlichen Erschliessungsflächen anzugleichen.
- 2 Die Nutzung der im Quartiergestaltungsplan als „Private Erschliessungsanlagen“ und „Private Parkierungsbauten“ bezeichneten Flächen als „Gartenbereiche“ ist zulässig.

IV. Erschliessung

Art. 20 Werkleitungen

- 1 Der Plan Werkleitungen 1:200 enthält die Ver- und Entsorgungsanlagen. Die notwendigen Dienstbarkeiten werden im Grundbuch auf den beteiligten Parzellen als Rechte bzw. Lasten eingetragen (vgl. Parzellenbeschriebe).

V. Schlussbestimmungen

Art. 21 Planungs- und Erschliessungskosten

- 1 Die Planungskosten, bestehend aus den Auslagen der Gemeinde für die Ausarbeitung des Quartiergestaltungsplanes sowie aus den Kosten für die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Quartiergestaltungsplans im Grundbuch sowie allfällige Passivzinsen gehen vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde.
- 2 Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Erschliessungsflächen gehen vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde.

Art. 22 Rechtskraft

- 1 Der Quartiergestaltungsplan tritt mit seiner Genehmigung durch den Gemeindevorstand in Kraft.

Art. 23 Anmerkung im Grundbuch

- 1 Der Gemeindevorstand lässt den vorliegenden Quartiergestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Flims anmerken.

Art. 24 Aufhebung oder Abänderung des Quartiergestaltungsplanes

- 1 Für die Aufhebung oder Abänderung des vorliegenden Quartiergestaltungsplanes gelten die Vorschriften des Kantonalen Raumplanungsrechts (KRG und KRVO).