



Gemeinde Flims Quartiergestaltungsplan Davos

Quartiergestaltungsplanvorschriften

Öffentliche Auflage vom 21. November 2008

bis 22. Dezember 2008

Vom Gemeindevorstand erlassen am 7. April 2009 / 18. August 2009

Der Gemeindepräsident

Dr. Thomas Ragettli

Der Gemeindevorstand

Martin Kuratli

Flims / Chur, 7. April 2009 / 18. August 2009

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Allgemeine Bestimmungen	1
	Art. 1 Quartiergestaltungsplangebiet.....	1
	Art. 2 Zweck des Quartiergestaltungsplans	1
	Art. 3 Bestandteile des Quartiergestaltungsplans	1
II.	Bebauungsvorschriften	1
	Art. 4 Quartiergestaltungsplan.....	1
	Art. 5 Bestehende Wohnhäuser	2
	Art. 6 Bestehende Ökonomiegebäude mit Hofstattrecht.....	2
	Art. 7 Bestehende Gebäude mit Baubereich.....	2
	Art. 8 Baubereiche.....	2
	Art. 9 Nebenbauten	2
	Art. 10 Firstrichtung/-lage	2
	Art. 11 Näherbaurechte	2
III.	Gestaltung der Bauten und Anlagen	3
	Art. 12 Balkone	3
	Art. 13 Sonnenkollektoren	3
	Art. 14 Dächer	3
IV.	Erschliessung	3
	Art. 15 Anschlusspunkte Erschliessung	3
	Art. 16 Öffentlicher Fussweg	3
	Art. 17 Strassenbereich	3
V.	Schlussbestimmungen	4
	Art. 18 Planungs- und Erschliessungskosten.....	4
	Art. 19 Rechtskraft.....	4
	Art. 20 Anmerkung im Grundbuch.....	4
	Art. 21 Aufhebung oder Abänderung des Quartiergestaltungsplanes	4

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Quartiergestaltungsplangebiet

¹ Der Quartiergestaltungsplan Davos erstreckt sich über das Gebiet Via Pign – Via Arviuls. Einbezogen sind die Parzellen Nr. 80, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 100, 103, 157, 159, 160, 161, 164, 165, 166, 167, 168, 891, 2553, 3592, 3593, 3937, 3998, 4335, gemäss altem Bestand.

² Die genaue Abmessung des Quartiergestaltungsplangebietes ergibt sich aus dem Plan „Beizugsgebiet“ 1:1'000 vom 12. Juli 2007.

Art. 2 Zweck des Quartiergestaltungsplans

¹ Der Quartiergestaltungsplan bezweckt die Regelung der Bebauung sowie die Freihaltung von bedeutenden Aussenräumen. Er regelt zudem die Landumlegung und die Erschliessung.

Art. 3 Bestandteile des Quartiergestaltungsplans

¹ Der Quartiergestaltungsplan Davos umfasst die folgenden rechtsverbindlichen Bestandteile (Aufzählungsreihenfolge nicht hierarchisch):

- Bericht Quartiergestaltungsplan Davos
- Plan „Quartiergestaltungsplan Davos mit Landumlegung“ 1:200
- Quartiererschliessungspläne, bestehend aus
 - Situation 1:200
 - Längenprofil 1:100/100
 - Querprofile 1:100
- Quartiergestaltungsplanvorschriften
- Parzellenbeschriebe, umfassend: Güterzettel, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Anmerkungen und Vormerkungen sowie Geldausgleich

II. Bebauungsvorschriften

Art. 4 Quartiergestaltungsplan

¹ Im Quartiergestaltungsplan sind folgende Elemente festgelegt:

- Parzellierung (neuer Bestand)
- bestehende Wohnhäuser
- bestehende Ökonomiegebäude mit Hofstattrecht
- bestehende Gebäude mit Baubereich
- Baubereiche
- Nebengebäude
- Firstrichtung/-lage

- Strassenbereiche
- Anschlusspunkte Erschliessung
- öffentliche Fusswege

Art. 5 Bestehende Wohnhäuser

- ¹ Für bestehende Wohnhäuser sind bei sämtlichen Bauvorhaben das Hofstattrecht sowie die Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan massgebend.

Art. 6 Bestehende Ökonomiegebäude mit Hofstattrecht

- ¹ Für bestehende Ökonomiegebäude, für welche kein Baubereich festgelegt ist, sind bei sämtlichen Bauvorhaben das Hofstattrecht sowie die Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan massgebend.

Art. 7 Bestehende Gebäude mit Baubereich

- ¹ Für jene bestehenden Gebäude, für die ein Baubereich festgelegt ist, ist die Ausübung des Hofstattrechts nicht möglich. Für Neubauten ist der Baubereich auf derselben Parzelle massgebend. Gleichzeitig mit dem Baugesuch für den Neubau gemäss Baubereich ist das Abbruchgesuch für das bestehende Gebäude einzureichen. Die Pläne für Umgebungsgestaltung insbesondere für den Bereich des Abbruchs sind ebenfalls mit dem Baugesuch einzureichen.

Art. 8 Baubereiche

- ¹ Die Standorte der neuen Hauptbauten werden durch die im Quartiergestaltungsplan bezeichneten Baubereiche festgelegt. Ausserhalb der Baubereiche sind Nebenbauten zulässig, wenn die baugesetzlichen Bestimmungen und Abstandsvorschriften eingehalten werden.
- ² Kleinere Bauvolumen innerhalb der Baubereiche sind zulässig.

Art. 9 Nebenbauten

- ¹ In den Nebenbauten sind keine Nutzungen zulässig, die zur anrechenbaren Geschossfläche zählen.

Art. 10 Firstrichtung/-lage

- ¹ Die für die einzelnen Baubereiche festgelegte Firstrichtung/-lage legt die Firstrichtung und die Lage des Firstes verbindlich fest.

Art. 11 Näherbaurechte

- ¹ Die durch die festgelegten Baubereiche notwendigen Näherbaurechte gelten durch die Festlegung der Baubereiche im Quartiergestaltungsplan als eingeräumt.

III. Gestaltung der Bauten und Anlagen

Art. 12 Balkone

- ¹ Übereckbalkone sind nicht zulässig. Einstülpungen in das Bauvolumen sind möglich. Balkonverglasungen sind nicht zulässig.

Art. 13 Sonnenkollektoren

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

Art. 14 Dächer

- ¹ Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer auszubilden. Die Firstrichtung und die Giebellage sind in den Plänen definiert.
- ² Kombinationen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind nicht zulässig. Die Traufkante darf nicht unterbrochen werden. Die Dächer müssen die Wand in der Regel allseitig um mindestens 0.50 m (exkl. Wasserrinne) überkragen. Um dieses Mass können die Dächer den Baubereich gemäss Quartiergestaltungsplan überragen.

IV. Erschliessung

Art. 15 Anschlusspunkte Erschliessung

- ¹ Die Anschlusspunkte Erschliessung regeln die Zufahrten auf die einzelnen Parzellen oder Parzellengruppen. Die für Zufahrt und Parkierung benötigten befestigten Flächen werden im Bauprojekt festgelegt und sind auf das Minimum zu beschränken.
- ² Wo der Anschlusspunkt Erschliessung auf der Parzellengrenze festgelegt ist, gelten die gegenseitigen Dienstbarkeiten als Fuss- und Fahrwegrechte als eingeräumt. Dies gilt auch für Parzellen ohne direkten Anstoss an eine Gemeindestrasse, welche durch einen Anschlusspunkt Erschliessung erschlossen werden.

Art. 16 Öffentlicher Fussweg

- ¹ Für den öffentlichen Fussweg besteht ein Fusswegrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Art. 17 Strassenbereich

- ¹ Im Strassenbereich besteht ein uneingeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Öffentlichkeit.

- ² Die Erstellung von Zäunen, Einfriedungen oder ähnlichem ist nicht zulässig.

V. Schlussbestimmungen

Art. 18 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. 19 Rechtskraft

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

Art. 20 Anmerkung im Grundbuch

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

Art. 21 Aufhebung oder Abänderung des Quartiergestaltungsplanes

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