



Gemeinde Disentis/Mustér Quartierplan Acletta vest / sur via; Änderung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Öffentliche Auflage vom 11. Februar bis 14. März 2011

Beschluss Gemeindevorstand vom 14. März 2011



Disentis/Mustér / Chur, 8. Februar 2011 / 11. April 2011

Dipl. Kulturing. ETH SIA
Raumplanerin ETH NDS FSU

Telefon 081 353 72 62
Fax 081 252 72 67

Jochstrasse 27
7000 Chur

esther.casanova@casanova-plan.ch
www.casanova-plan.ch

1. Ausgangslage

Das Gebiet Acletta vest /sur via befindet sich am westlichen Rand der Fraktion Acletta. Das Gebiet gehört der Dorferweiterungszone an. Im Jahr 2000/01 wurde eine Quartierplanung ausgearbeitet, welche die Regelung der Finanzierung der Erschliessung und die grundbuchliche Bereinigung umfasste.

Der neue Eigentümer der Parzellen 1235, 3640 und 3641 hat ein Bauprojekt für die Überbauung seiner Liegenschaften ausgearbeitet. Dabei werden die Baulinien gemäss Quartierplan 2001 leicht verletzt. Deshalb muss eine Änderung des Quartierplans 2001 durchgeführt werden. Ziel des Quartierplans 2011 ist es, die Überbauung der Parzellen 1235 und 3640 zu ermöglichen. Der Quartierplan 2001 bleibt jedoch in Rechtskraft und wird durch die vorliegenden Festlegungen ergänzt.

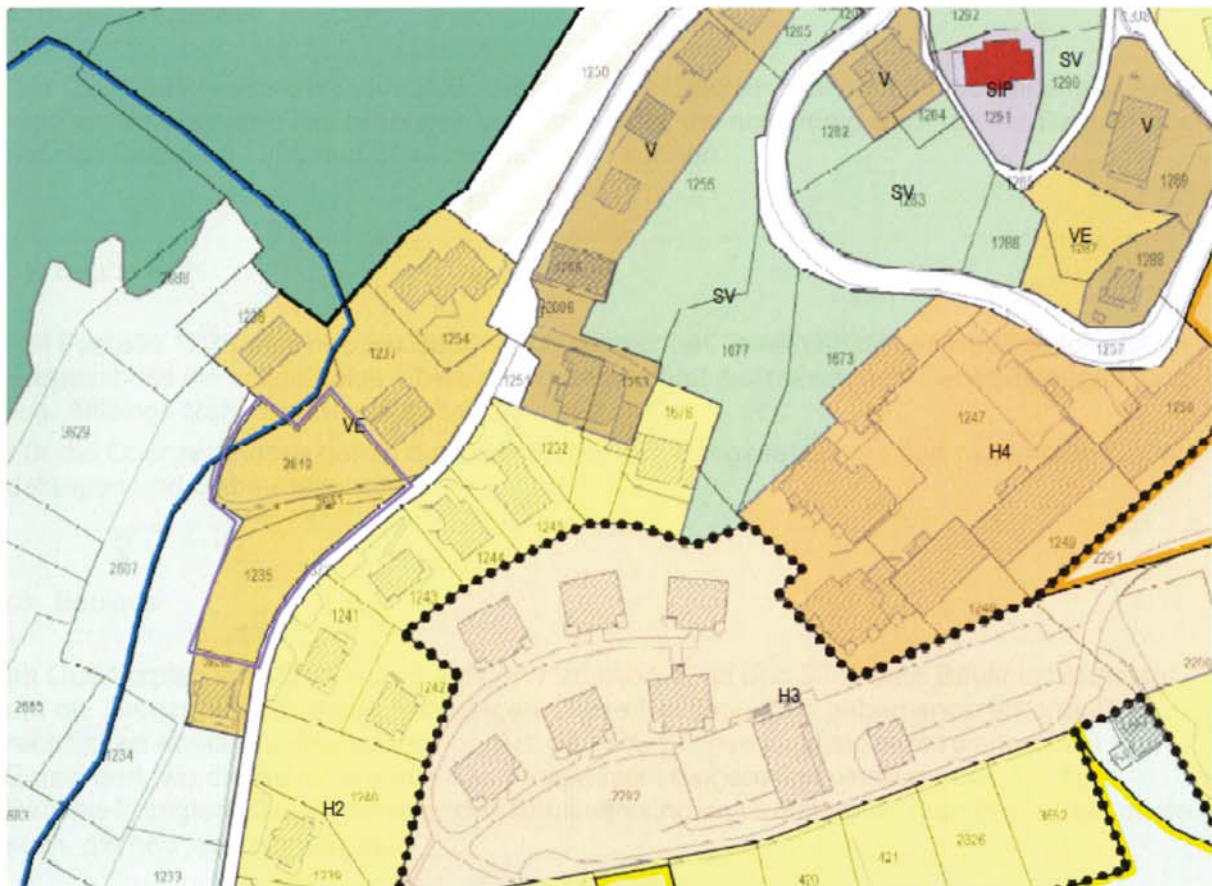


Abbildung 1: Zonenplan Ausschnitt Acletta

2. Quartierplanung

Die Änderung der Quartierplanung umfasst:

- Quartierplan 1:500 Acletta vest /sur via
- Quartierplanvorschriften
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

3. Inhalt der Quartierplanung

a) Grundsätzliches

Der Quartierplan aus dem Jahr 2001 bleibt grundsätzlich in Kraft. Mit der vorliegenden Änderung werden nur jene Anpassungen vorgenommen, die notwendig sind, um die Bauvorhaben auf den Parzellen 1235 und 3640 bewilligen zu können.

b) Baubereich

Auf Parzelle 1235 wird neu ein Baubereich bezeichnet. Innerhalb dieses Baubereichs ist im Erdgeschoss die vollständige Überbauung ungeachtet der maximalen Gebäudelängen möglich. Allfällige Näherbaurechte gelten als erteilt.

Für die Obergeschosse gelten die Vorschriften des Baugesetzes mit den maximalen Gebäudelängen und Gebäudehöhen.

c) Baulinie

Im Quartierplan von 2001 wurde auf den Parzellen 1235 und 3640 eine Baulinie festgelegt, um die Grenzabstände damit festzulegen. Diese Festlegungen gehen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor (Art. 55 KRG). Diese Baulinie bleibt weiterhin in Kraft. Einzig dort, wo die Baulinie durch das Projekt nicht eingehalten werden kann, wird die Baulinie korrigiert. Die aufzuhebenden Baulinien sind im Quartierplan grün gestrichelt dargestellt, die neu festgelegten blau.

d) Erschliessung

Die Planung der Zufahrt war bereits Gegenstand der Quartierplanung von 2001. Die Realisierung dieser Strasse ist immer noch ausstehend. Sie soll zusammen mit dem Bau der neuen Häuser erfolgen. Bereits jetzt wird klar, dass die Lage der Strassenparzelle 3641 nicht mit der Lage der neuen Strasse übereinstimmen wird. Deshalb wird die Strassenparzelle 3641 aufgehoben. Als Folge davon wird die Grenze der Parzellen 1235 und 3640 ebenfalls angepasst. Die Landumlegung und die Regelung der Zufahrt zu den Parzellen 1236, 3629, 3640 und zu den neu zu bildenden Grundstücken sowie die Begründung allfälliger weiterer Dienstbarkeiten erfolgt durch die separate Dienstbarkeitsverträge zwischen den Beteiligten, welche ausserhalb des Quartierplanverfahrens abgeschlossen werden.

Mit den Festlegungen im Quartierplan wird die Lage der geplanten Häuser durch Baulinien und durch den Baubereich definiert. Diese Festlegungen gehen anderen öffentlichrechtlichen Abstandsvorschriften vor (Art. 55 KRG).

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

810.100

D. Bau- und Niveaulinien

Art. 55

¹ Baulinien dienen insbesondere der Freihaltung von Räumen entlang von Baulinien Erschliessungsanlagen, Gewässern und Waldrändern sowie der Freihaltung von Flächen im Interesse des Ortsbildes und des Natur- und Umweltschutzes. Für verschiedene Bedürfnisse können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden.

² Baulinien gehen allen anderen öffentlichrechtlichen Abstandsvorschriften vor. Sie bestimmen die Grenze, bis zu der ober- und unterirdisch gebaut werden darf. Bestehende Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen nur unterhalten werden.

³ Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen dürfen bis 1.5 m über die Baulinie hinausragen, bei Baulinien entlang von Verkehrsanlagen nur, sofern sie mindestens 3.0 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen.

⁴ Vorbehalten bleiben Vorschriften über Baulinien in anderen kantonalen Erlassen.

Abbildung 2: Art. 55 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden

4. Landumlegung, Grundbuch

Die Entwürfe des Quartierplans, der Quartierplanvorschriften und der Bericht wurden dem Grundbuchamt Cadi vor der öffentlichen Auflage zur formellen Prüfung zugestellt (Art. 17 Abs. 2 KRVO).

Das Grundbuchamt Cadi wird angewiesen, im Zuge der vorliegenden Quartierplanung folgende Änderungen im Grundbuch der Gemeinde Disentis/Mustér vorzunehmen:

Löschung

Die Parzelle 3641 wird gelöscht.

Anmerkungen

Auf den Grundstücken Nrn. 1235 und 3640 auf sowie den beiden neu zu bildenden Grundstücken sind der Plan und die Vorschriften zur Änderung der Quartierplanung wie folgt anzumerken:

- *Quartierplan Acletta vest /sur via, Änderung*

Die vorbestandene Anmerkung „Quartierplan Acletta vest /sur via“ bleibt weiterhin bestehen.

Vormerkungen und Grundlasten

Keine.

Dienstbarkeiten

Im Rahmen der Änderung der Quartierplanung werden keine neuen Dienstbarkeiten begründet.

Grundpfandrechte

Keine Änderung

Grundbuchanmeldung

Nach Eintritt der Rechtskraft der vorliegenden Änderung der Quartierplanung meldet die Baubehörde die aus vorliegender grundbuchlichen Behandlung hervorgehenden Änderungen und Anpassungen von Rechtstatbeständen zum grundbuchlichen Vollzug an.

5. Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe wurde im Fegl Ufficial dalla Surselva publiziert und dauert 30 Tage ab 11. Februar 2011. Zur Auflage gelangten die folgenden Akten:

- Quartierplan 1:500 Acletta vest /sur via
- Quartierplanvorschriften
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen zur Änderung der Quartierplanung einreichen.

Während dieser Frist sind zwei Einsprachen eingegangen, die der Gemeindevorstand in separaten Entscheiden behandelt hat.

6. Beschluss

Der Gemeindevorstand hat am 14. März 2011 die Änderung der Quartierplanung beschlossen und über die beiden Einsprachen entschieden (siehe Anhang). Die Einwände zum Quartierplan wurden berücksichtigt und flossen in den Beschluss ein.

Vischnaunca Disentis/Mustér

Plan da quartier Acletta vest/sur via

Revisiun parziala

En applicaziun digls art. 18 e 21 dall'ordinaziun davart la planisaziun dil territori (KRVO/OPT) ha liug l'exposiziun publica dil plan da quartier Acletta vest/sur via.

Object dalla planisaziun da quartier: Revisiun parziala dil plan da quartier Acletta vest/sur via
Zona dil vitg engrondida (Acletta)
Parcelas 1235, 3640 e 3641

Documents da publicaziun dalla planisaziun da quartier: - Plan da quartier 1:500 Acletta vest/sur via
- Prescripziuns dil plan da quartier Acletta vest/sur via
- Rapport da planisaziun e cooperaziun

Temps da publicaziun: 30 dis (naven dils 4 da fevrer 2011 entochen ils 7 da mars 2011)

Liug e temps da publicaziun: Administraziun communal Disentis/Mustér
duront las uras da spurtegl (stanza nr. 10),
tel. 081 920 36 46

Duront il temps d'exposiziun sa en connex cul plan da quartier scadina persuna inoltrar el senn dallas prescripziuns digl art. 18 OPT alla suprastonza communal a scret propostas ed objecziuns.

Disentis/Mustér, ils 31 da schaner 2011

Suprastonza communal Disentis/Mustér



Entscheid

des Gemeindevorstandes Disentis/Mustér vom 14. März 2011 betreffend

Anpassung Quartierplan Acletta vest/sur via

Anfangs Februar 2011 reichte Herr Milo Sala Veni, Sentiero Trona 12, 6977 Ruvigliana das Baugesuch für eine Überbauung auf den Parzellen 1235 und 3640 ein. Da die Realisierung dieses Objektes den Vorschriften des bestehenden Quartierplans Acletta vest/sura via nicht entspricht, reichte die Bauherrschaft zugleich die Unterlagen für die Anpassung des Quartierplans Acletta ves/sur via ein. Da die Unterlagen von privater Seite erstellt worden sind, entfällt gemäss Art. 53, Absatz 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) das Einleitungsverfahren. Das Quartierplanverfahren erfolgt gemäss Art. 51 bis 54 (KRG) und Art. 16 bis 21 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO).

I

Die Ergänzung des Quartierplans Acletta vest/sur via erfolgte durch Esther Casanova, Raumplanerin, Jochstrasse 27, 7000 Chur, in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft und der Baubehörde. Am 11. Februar 2011 wurde der überarbeitete Quartierplan Acletta vest/sur via öffentlich aufgelegt. Die betroffenen Landeigentümer wurden schriftlich informiert. Zudem wurde die öffentliche Auflage des Quartierplans im "Fegl ufficial dalla Surselva" vom 11. Februar 2011 publiziert.

Bis zum 14. März 2011 konnte gegen die Überarbeitung des Quartierplans beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erhoben werden. Innerhalb der Auflagefrist sind zwei Einsprachen eingegangen.

Die Einsprache von Urs Braun, Widenstrasse 47, 6317 Oberwil bei Zug betrifft unter anderem den neu definierten Baubereich auf der Parzelle 1235, ein Wegrecht zur Parzelle 3630 sowie ein Einwand zum Bauprojekt. Die Einsprache von Placi Venzin, Via Acletta 51, 7180 Disentis/Mustér betrifft ein Wegrecht für landwirtschaftliche Zwecke.

Die Einsprachen wurden der Bauherrschaft zur Stellungnahme zugestellt. Die Bauherrschaft ist mit den Einwänden zum Baubereich auf Parzelle 1235 einverstanden. Ebenfalls erklärt sich die Bauherrschaft einverstanden, den Einsprechern Urs Braun und Placi Venzin ein Wegrecht zuzugestehen. Die Details zum Wegrecht werden ausserhalb dieses Verfahrens in einem Grunddienstbarkeitsvertrag privatrechtlich geregelt. Der Einwand zum Bauprojekt von Herrn Braun wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens behandelt. Somit können die Einwände zum Quartierplanverfahren berücksichtigt und in diesem Beschluss integriert werden.

II

Folgende Unterlagen gelten als Bestandteil des Nachtrages zum Quartierplan:

Ergänzung Quartierplanung Acletta vest/sur via:

- Plan da quartier 1:500 Acletta vest/sur via
- Prescripiuns dil plan da quartier Acletta vest/sur via
- Rapport da planisaziun

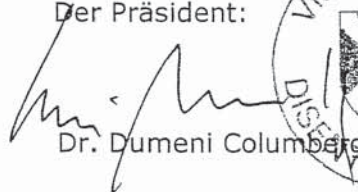
III

Auf Grund der oben erwähnten Überlegungen und Akten hat der Gemeindevorstand am 14. März 2011 beschlossen, den überarbeiteten Quartierplan Acletta vest/sur via mit den Sonderbestimmungen unter folgenden Bedingungen und Vorbehalten zu genehmigen:

1. Die Wegrechte werden in einem Grunddienstbarkeitsvertrag privatrechtlich ausserhalb des Quartierplanverfahrens geregelt, insbesondere das Wegrecht für
2. Der Baubereich auf der Parzelle 1235 gilt ausschliesslich für das Erdgeschoss. Darüber liegende Gebäude haben betreffend Länge und Breite die Vorgaben gemäss Baugesetz einzuhalten. Die Quartierplanvorschriften werden in diesem Sinne ergänzt.
3. Die Kosten des Quartierplanverfahrens inkl. des Grundbucheintrages zur Ergänzung des Quartierplans Acletta vest/sur via werden von
übernommen.
4. Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 990.-- werden im Sinne von Art. 28 des Baugesetzes dem Verfahrer in Rechnung gestellt.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit der Publikation im Amtsblatt (Fegl ufficial dalla Surselva) beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Einsprache erhoben werden.

Mitteilung geht an:



Gemeindevorstand Disentis/Mustér
Der Präsident:  Der Gemeindeschreiber:
 
Dr. Dumeni Columberg Andri Hendry

Disentis/Mustér, 13. April 2011

G:\Uffez bagheglar\Plans da quartier\Adletta vest sur via\2011\plan quartier Adletta vest disposiziun01-2011.doc