



GEMEINDEVORSTAND LUZEIN

Gemeindehaus, Panyerstrasse 39, 7243 Pany

Sitzung vom: 21. April 1998

Mitteilung vom: 2. August 2019

Protokollauszug

14-3. Erledigung der Einsprachen und Genehmigung der Quartierplanung Pany-Rongellia

Gegen die im Bezirksamtsblatt vom 27. Februar 1998 publizierte Auflage der Quartierplanung Pany-Rongellia ist von [REDACTED]

[REDACTED] eine gleichlautende Einsprache eingegangen. Die benachbarten Grundeigentümer weisen darauf hin, dass der in den Auflageakten dargestellte Strassenverlauf nicht dem offiziellen Grundbuchplan entspreche. Eine Korrektur auf einer Länge von 44.0 m mit allen Nachteilen für die berechtigten Benutzer (Strassensperre, Materialnachrutschung usw.) sei unnötig. Im vorliegenden Fall würden die Baulinien (Art. 1 Quartierplanvorschriften) zur Minimierung der Gebäudeabstände missbraucht. Die vorgesehene Festlegung sei daher zu verweigern. Eine allgemeine Festlegung des Gebäudeabstandes (Art. 2 der Quartierplanvorschriften) von 5 m stehe im Widerspruch zum geltenden Recht und sei deshalb abzulehnen. Die Einspracheführer gehen davon aus, dass es sich bei der Reduktion des grossen Grenzabstandes von 8 m auf 7 m um ein Versehen handle. Es stehe ihrer Ansicht nach jedoch klar fest, dass die Südseite die Hauptfassade im Sinne von Art. 44 BG darstelle. Aus unerfindlichen Gründen sei bei der Parzelle Nr. 1496 die erwiesenermassen weniger attraktive Ostfassade zur Hauptfassade erhoben worden, was talseits einen seitlichen Abstand von nur 4.0 m zuliesse. Da der vorliegende Quartierplan keinen Gestaltungsplan beinhalte, liege der in Art. 70 BG festgehaltene Nachweis für eine Erhöhung der Ausnützung nicht vor, sodass auf eine Änderung der im Baugesetz festgeschriebenen Ausnützung nicht eingetreten werden könne.

Der Gemeindevorstand beschliesst:

1. [REDACTED] sind Grundeigentümer der Quartierstrasse in Pany-Rongellia. Die Einspracheführer verfügen lediglich über ein Fuss- und Fahrwegrecht. Da [REDACTED] die Kosten für die Korrektur der Strassenlinienführung voll zu ihren Lasten übernehmen, sind die berechtigten Parzelleneigentümer nicht zu einer Einsprache legitimiert.
2. Die Baulinien bezwecken auch die bessere Ausnützung von Grundstücken. Eine allfällige Strassenverbreiterung und die Schneeräumung sind nach wie vor durchaus möglich. Balkone usw. werden ausdrücklich nicht über die Baulinie hinaus gebaut.
3. Die Grenzabstände sind als interne Regelung des Quartierplanes zu qualifizieren.

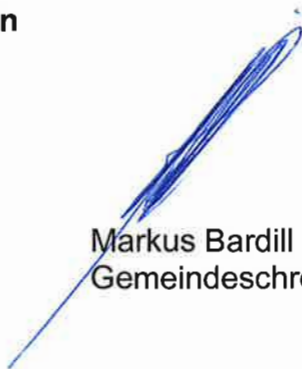
4. Der grosse Grenzabstand in der Zone W1 müsste 8 m sein. Das Versehen des Projektverfassers ist entsprechend zu korrigieren.
5. Die Ausnützungsziffer wurde bis heute in jedem Quartierplan in der Gemeinde Luzein erhöht. Mit einer gestaffelten Bauweise ist eine gute Gestaltung im Interesse der jeweiligen Bauinteressenten ohne weiteres gewährleistet. Mit der Erhöhung der Ausnützung soll auch eine optimale Bodenausnützung angestrebt werden.
6. Der vorliegende Quartierplan Pany-Rongellia wird mit der in Punkt 4 festgehaltenen Korrektur genehmigt.
7. Die eingegangenen Einsprachen werden mit Ausnahme des in der Zone W1 auf 8 m zu bereinigenden grossen Grenzabstandes abgelehnt.

Für richtigen Protokollauszug:

Gemeindevorstand Luzein



Christian Kasper
Gemeindepräsident



Markus Bardill
Gemeindeschreiber