

KANTON GRAUBÜNDEN
GEMEINDE LUZEIN

QUARTIERPLANUNG HOF

BERICHT UND QUARTIER- PLANVORSCHRIFTEN

AUFLAGEAKTE



INGENIEURBÜRO

A. RIZZI DIPL. ING. HTL

7240 KÜBLIS

TELEFON 081 54 30 36

TELEFAX 081 54 30 49

KÜBLIS , JANUAR 1996 / 216

Quartierplanvorschriften siehe separates Dokument

A) BERICHT

1. EINLEITUNG UND AUFTRAG

Am 13. Juni 1995 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die Teilrevision des Zonen- und Erschliessungsplanes der Fraktion Pany. Damit wurden die Parzellen 998,999 und ein Teil von 1523 in die Wohnzone W2 eingezont.

Am 3. November 1995 leitete der Gemeindevorstand Luzein das Quartierplanverfahren ein. Gegen den Einleitungsbeschluss sind keine Einsprachen erfolgt.

Unser Büro wurde mit der Ausarbeitung des vorliegenden Quartierplanes beauftragt.

2. INHALT

Bei der Quartierplanung Hof wurden folgende Dokumente erarbeitet:

- Alter Bestand
- Parzellierungsplan
- Erschliessungsplan
- Gestaltungsplan
- Kostenverteilung
- Quartierplanvorschriften

3. SITZUNGEN

Der Quartierplan Hof wurde anlässlich von vier Sitzungen in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern und der Gemeinde erstellt.

4. QUARTIERPLANUNG

4.1 ALTER BESTAND

Der alte Bestand basiert auf folgenden Grundlagen:

- Vereinfachte Parzellarvermessung VPV Los 2
- Grundbuchvermessung Los 3

4.2 PARZELLIERUNGSPLAN

Die Parzellierung ist stark geprägt durch die Topographie des Quartierplangebietes. Weitere Randbedingungen für die Parzellierung stellen die Wünsche der Baulandkäufer dar.

4.3 ERSCHLIESSUNGSPLAN

Im Erschliessungsplan ist die Erschliessung mit den Elementen Strassen, Wasser und Kanalisation ersichtlich.

4.3.1 Quartierstrassen

Die Quartierstrassen können wie folgt umschrieben werden:

- Ausbau bestehende Strasse
- Neue Quartierstrasse Axe 1
- Neue Quartierstrasse Axe 2

Ausbau bestehende Strasse

Die bestehende Strasse, welche heute das Baugebiet Kälberweide erschliesst, mündet in die Kantonale Verbindungsstrasse Pany-Börtji ein. Der Ausbau der ca. 100 m1 langen bestehenden Strasse beschränkt sich auf die Strassenentwässerung und den Belageinbau mit den entsprechenden Anpassungen.

Neue Quartierstrasse Axe 1

Die neue Quartierstrasse verläuft als Fortsetzung der bestehenden Strasse nach Westen bis unterhalb der Parzellengrenze [REDACTED]. An dieser Stelle ist eine Wendepalte vorgesehen. Anschliessend verläuft die Strasse nach Osten bis zur Abgrenzung des Quartierplangebietes. Die Baulänge von Axe 1 beträgt 285 m1.

Neue Quartierstrasse Axe 2

Die neue Quartierstrasse Axe 2 dient als Sekundärererschliessung inmitten des Quartiers. Die Axe 2 zweigt westlich des bestehenden Stalles von Axe 1 ab und verläuft in der Folge nach Osten bis zur Parzelle 1470 von [REDACTED]. Die neue Quartierstrasse Axe 2 weist eine Länge von 115 m1 auf.

4.3.2 Wasserversorgung

Als Basis für die Löschbereitschaft besteht im Norden des Quartiers Hof eine Hydrantenanlage.

Abklärungen mit dem Feuerpolizeiamt Graubünden haben ergeben, dass zur Erreichung des vollständigen Brandschutzes die Hydrantenanlage erweitert werden muss.

Die neue Hydrantenleitung führt vom bestehenden Hydrant bei Parzelle 1518 vorerst etwas nach Westen und dann im Grenzbereich der Parzelle 1459 nach Süden bis in die Strasse Axe 1. Dort führt der eine Ast der Hydrantenleitung in der neuen Strasse nach Westen zum neuen Hydranten auf Parzelle 1461. Der zweite Ast verläuft ebenfalls in der neuen Quartierstrasse Axe 1 nach Osten bis zum neuen Hydrantenstandort auf Parzelle 1469.

Die neue Hydrantenanlage dient als Löschbereitschaft sowie als Bezugsort für das Brauch- und Trinkwasser für die neuen Wohnbauten im Quartier Hof.
Die Länge der neuen Hydrantenleitung beträgt 200 m1.

4.3.3 Kanalisation

Die Entwässerung des Baugebietes Hof erfolgt im Trennsystem. Es werden also im gleichen Graben die Schmutz- und die Meteorwasserleitung verlegt. Die Trennung erfolgt bis an den Rand des Quartiers.

Die Linienführung der Kanalisation lässt sich wie folgt umschreiben. Eine Basisleitung führt, ab der bestehenden Kanalisation Kälberweide-Malutt, im tiefsten Bereich des Quartiers Hof von Osten nach Westen. Zwei Stichleitungen führen von der Basisleitung in der Fallinie nach oben ins Quartier Hof. Damit können sämtliche Parzellen erfasst werden. Die Schmutz- und Meteorwasserleitungen weisen eine Länge von je 270 m1 auf.

4.3.4 Elektrisch und Telefon

Die Erschliessung mit elektrischer Energie sowie die Anschlüsse für das Telefon werden innerhalb der Quartiererschliessung auf Grund von Projekten der AG Bündner Kraftwerke und der Telecom realisiert.

4.4 GESTALTUNGSPLAN

Im Gestaltungsplan sind die überbaubaren Flächen festgehalten. Innerhalb der markierten Flächen können die Hauptbauten platziert werden. Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen ist das Resultat der Grenzabstände und Baulinien. Für An- und Nebenbauten sind in den Quartierplanvorschriften die Ausnahmen geregelt.

4.5 DIENSTBARKEITEN

Die zu löschenden und die neu zu begründenden Dienstbarkeiten sind, soweit sie das Quartierplangebiet betreffen, unter Abschnitt C) geregelt.

Die Regelung des Fusswegrechtes auf Parzelle 1524 des [REDACTED] zu Gunsten der Gemeinde Luzein (Öffentlichkeit) ist, im Zuge des Eintrages der Quartierplanung Hof ins Grundbuch, mit separatem Vertrag zu lösen.

4.6 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Für alle Erschliessungselemente sind vor dem Realisierungszeitpunkt Detailprojekte zu erarbeiten und zur Genehmigung bei der Gemeinde Luzein einzureichen.

Küblis, im Januar 1996/ms

Ingenieurbüro
A. Rizzi, dipl. Ing. HTL
[REDACTED]