

KANTON GRAUBÜNDEN
GEMEINDE LUZEIN

QUARTIERPLANUNG RAGGALIA

REVIDIERTE FASSUNG

BERICHT UND
QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN

16. FEB. 2000

Genehmigt

Baubehörde
Luzern

AUFLAGEAKTE



INGENIEURBÜRO
A. RIZZI DIPL. ING. HTL
7240 KÜBLIS
TELEFON 081 332 30 36
TELEFAX 081 332 30 49

KÜBLIS, DEZEMBER 1998 / 218

Quartierplanvorschriften siehe separates Dokument

A) BERICHT

1. EINLEITUNG UND AUFTRAG

Am 6. Juni 1997 leitete der Gemeindevorstand Luzein das Quartierplanverfahren Raggalia ein.

Gegen den Einleitungsbeschluss wurden keine Einsprachen erhoben.

Die Grundeigentümer [REDACTED] haben unser Büro mit der Ausarbeitung der Quartierplanung Raggalia beauftragt.

Die Quartierplanung wurde, gestützt auf das Baugesetz, der Gemeinde Luzein vom 2. März 1998 - 1. April 1998 öffentlich aufgelegt.

Die diversen Einsprachen wurden vom Gemeindevorstand Luzein entschieden. Ein Einspracheentscheid wurde in der Folge mittels Rekurs an das Verwaltungsgericht weitergezogen. Der Rekurs wurde gutgeheissen.

Im Auftrage der Grundeigentümer [REDACTED] ist nun eine revidierte Fassung der Quartierplanung erarbeitet worden.

2. INHALT

Die Quartierplanung wurde nach folgenden Kriterien erarbeitet:

- Feststellung des alten Bestandes
- Parzellierung
- Erschliessung
- Quartiergestaltung
- Lösung der Dienstbarkeiten
- Kostenverteilung
- Quartierplanvorschriften

Die gesamten Planungsarbeiten wurden in Zusammenarbeit mit den direkt betroffenen Grundeigentümern abgewickelt.

3. QUARTIERPLANUNG

3.1. Alter Bestand

Der alte Bestand basiert auf der Grundbuchvermessung der Gemeinde Luzein. Der alte Bestand umfasst die Parzelle 983 mit einem Flächenmass von 5'135 m².

3.2. Parzellierung

Die Parzellierung wurde sowohl durch die Überbaubarkeit wie auch durch die Linienführung der bestehenden Strasse stark geprägt.

Insgesamt sind neu fünf Parzellen geschaffen worden. Die überbaute Parzelle mit der Stammnummer 983 und vier Bauparzellen mit den Nummern 1494 bis 1497.

3.3. Erschliessung

Im Erschliessungsplan ist die Erschliessung der Parzellen 1494 bis 1497 mit den Elementen Strasse, Kanalisation und Wasserversorgung ersichtlich.

3.3.1. Quartierstrasse

Als Quartierstrasse dient die bestehende Strasse. Dabei wird die Linienführung im Bereiche der Parzellen 1495, 1496, 1497 leicht verändert. Die Korrektur erfolgt auf einer Länge von 44 m¹.

Das für die Strasse beanspruchte Land bleibt im Grundeigentum der Privaten. Die Fuss- und Fahrwegrechte werden mittels Dienstbarkeiten geregelt.

3.3.2. Kanalisation

Die bestehenden Bauten in Raggalia sind heute an eine Schmutzwasserleitung angeschlossen. Auf Grund des Abwassergesetzes der Gemeinde Luzein, Art. 20, muss für Quartieranschlussleitungen der Mindestdurchmesser NW 200 mm betragen.

Für die vier unüberbauten Parzellen ist somit eine neue Basisleitung für das Schmutzwasser zu erstellen. Gleichzeitig wird in demselben Graben eine neue Meteorwasserleitung verlegt.

3.3.3. Wasserversorgung

Mit der Erschliessung der Aussengebiete von Pany ist die Löschbereitschaft für das Gebiet Raggalia erstellt worden.

Zur Erschliessung der unüberbauten Parzellen wird eine Basisleitung von 38 m1 Länge erstellt.

3.3.4. Elektrisch und Telefon

Die Erschliessung mit elektrischer Energie sowie die Anschlüsse für das Telefon werden innerhalb der Quartiererschliessung auf Grund von Projekten der [REDACTED] realisiert.

3.4. Gestaltungsplan

Innerhalb des Gestaltungsplanes wurden die künftigen Baustandorte fixiert. Weitere verbindliche Randbedingungen wie, Ausnützungsziffer, maximale First- und Gebäudehöhen wurden festgelegt.

3.5. Dienstbarkeiten

Sämtliche bestehenden und neuen Dienstbarkeiten wurden unter Kapitel C) aufgelistet. Mit der Genehmigung der Quartierplanung Raggalia treten die Neueregungen in Rechtskraft.

3.6. Schlussbemerkungen

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

Küblis, im Dezember 1998

Ingenieurbüro
Angelo Rizzi, dipl. Ing. HTL

