

KANTON GRAUBÜNDEN
GEMEINDE LUZEIN



27. FEB. 2009

Genehmigt



QUARTIERPLANUNG BULG

BERICHT UND QUARTIER - PLANVORSCHRIFTEN

AUFLAGEAKTE



INGENIEURBÜRO
A. RIZZI DIPL. ING. HTL

7240 Küblis

Tel. / Fax 081/332 30 36 ; 332 30 49

E - Mail : buero@ing-rizzi.ch

KÜBLIS, JANUAR 2008 / 07201

Quartierplanvorschriften siehe separates Dokument

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A BERICHT	1
1. EINLEITUNG UND AUFTRAG	1
2. GRUNDEIGENTÜMER	1
3. INHALT	2
4. SITZUNGEN	2
5. QUARTIERPLANUNG	2
5.1. Alter Bestand	2
5.2. Neuzuteilung	2
5.3. Erschliessungsplan	3
5.3.1. Quartierstrasse	3
5.3.2. Schmutzwasserleitung	3
5.3.3. Meteowasserableitung	3
5.3.4. Hydrantenleitung	4
5.4. Baulinien	4
 B QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN	 5
Art. 1 Grenzabstände	5
Art. 2 Baulinien	5
Art. 3 Seitenfreiheit entlang der Quartierstrasse	5
Art. 4 Öffentliche Erschliessungsanlagen	5
Art. 5 Private Erschliessungsanlagen	6
Art. 6 Kostenverteilung	6
Art. 7 Bauherrschaft Erschliessungsanlagen	6
Art. 8 Teilzahlungen	6
Art. 9 Anmerkung der Quartierplanung	6
Art. 10 Dienstbarkeiten	6

C	DIENSTBARKEITEN	7
1.	ALTER BESTAND	7
2.	NEUE REGELUNG	9

A) BERICHT

1. EINLEITUNG UND AUFTRAG

Am 16. April 2007 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die Revision der Zonen- und Erschliessungspläne sowie das Baugesetz der Gemeinde Luzein. Über ein Teilgebiet des Oberdorfes in Luzein wurde im Zonenplan die Quartierplanpflicht überlagert.

Im Juni 2007 erfolgte die Einleitung des Quartierplanverfahrens Bulg durch den Gemeindevorstand Luzein. Während der öffentlichen Auflage gingen gegen die Einleitung der Quartierplanung Bulg beim Gemeindevorstand keine Einsprachen ein.

Im August 2007 erhielt unser Büro den Auftrag die Quartierplanung zu bearbeiten. Dabei war die freiwillige Mitwirkung der betroffenen Grundeigentümer vorgesehen.

2. GRUNDEIGENTÜMER

Folgende Grundeigentümer liegen im Quartierplanperimeter:

697	[REDACTED]
1225	[REDACTED]
1226	[REDACTED]
1229	[REDACTED]
1230	[REDACTED]
1232	[REDACTED]
1397	[REDACTED]
1398	[REDACTED]
1399	[REDACTED]
1400	[REDACTED]
1949	[REDACTED]

3. INHALT

Bei der Quartierplanung Bulg wurden nachstehende Dokumente erarbeitet:

- Alter Bestand
- Neuzuteilung
- Erschliessungsplan
- Kostenverteilung
- Quartierplanvorschriften

4. SITZUNGEN

Die Quartierplanung Bulg wurde anlässlich von sechs Sitzungen in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern ausgearbeitet.

5. QUARTIERPLANUNG

5.1. Alter Bestand

Der alte Bestand basiert auf den Grundlagen der Grundbuchvermessung Luzern Los 3. Sämtliches im Quartierplanperimeter aufgenommene Land liegt in der Wohnzone W2.

Der Quartierplanperimeter wurde im Bereiche der Parz. 1225 und 1228 etwas erweitert.

5.2. Neuzuteilung

Die Neuzuteilung erfolgt unter den Randbedingungen der Erschliessung und der vorhandenen Parzellengrösse. Ziel der Neuzuteilung ist der Erhalt überbaubarer Parzellen. Dies ist bis auf die Parz. 1400 auch gelungen. Parz. 1400 wurde in Absprache mit den Grundeigentümern nicht verändert, da sie bereits heute mit einer Einstellgarage weitgehend überbaut ist. Die Nutzung der Einstellgarage steht im Zusammenhang mit der Liegenschaft auf Parz. 1201 ausserhalb des Quartierplanperimeters.

Sämtliches Land der künftigen Verkehrsflächen ist über einem prozentualen Landabzug beim alten Bestand erfolgt.

5.3. Erschliessungsplan

Im Erschliessungsplan ist die Quartiererschliessung mit den Elementen Strassen, Schmutzwasser, Meteorwasser und Hydrantenanlage ersichtlich. Die weiteren Erschliessungsträger Elektrisch und Swisscom werden im Zuge der Erschliessungsarbeiten durch die jeweiligen Werkeigentümer ausgeführt.

5.3.1. Quartierstrasse

Quartierstrasse Axe 1

Die Quartierstrasse Axe 1 beginnt am Ende der Winkelgasse und verläuft in westlicher Richtung bis zum Heimwesen Bulg.

Mit der Quartierstrasse Axe 1 werden nebst den Bauparzellen auch die umliegenden Liegenschaften Bulg, Gruog und Zentgaden verkehrsmässig erschlossen. Die Baulänge von Axe 1 beträgt 133 m.

Quartierstrasse Axe 2

Axe 2 beginnt als Abzweigung ab Axe 1 im Gebiete Winkel und verläuft über das bereits erstellte Strassentrasse zum Wohnhaus [REDACTED]. Von dort wird eine neue Trasse erstellt. Die Gesamtlänge von Axe 2 beträgt 152 m.

5.3.2. Schmutzwasserleitung

In Ergänzung zu den bereits bestehenden öffentlichen Schmutzwasserleitungen ist auf einer Länge von 260 m eine neue Leitung zu bauen.

Die durch Parz. 1949 verlaufende bestehende Schmutzwasserleitung ist im Falle einer Überbauung zu verlegen. Die Verlegung hat auf Kosten der Gemeinde Luzern (Werkeigentümerin) zu erfolgen.

5.3.3. Meteorwasserableitung

Das Quartier Bulg wird im Trennsystem entwässert. Dies kann über die bereits bestehende Meteorwasserableitung oder dann über die neue Strassenentwässerung erfolgen. Auch hier verläuft eine bestehende Leitung diagonal durch das Baugebiet. Die Verlegung erfolgt durch die Gemeinde im Zuge der Quartiererschliessung.

5.3.4. Hydrantenleitung

Die bestehende Hydrantenleitung wird als Ringschluss der bereits erstellten Stichleitung bei Parz. 1397 zur Winkelgasse hin ausgeführt. Innerhalb der Quartiererschliessung ist eine neue Hydrantenleitung von 96 m Länge zu erstellen. Zudem muss der bestehende Hydrant versetzt werden.

5.4. Baulinien

Da einzelne Bauparzellen recht kleine Abmessungen aufweisen, werden Baulinien mit reduzierten Grenzabständen festgelegt.

Die Baulinien sind im Plan der Neuzuteilung ersichtlich und in den Quartierplanvorschriften umschrieben.