

KANTON GRAUBÜNDEN
GEMEINDE LUZEIN



08. DEZ. 2010



QUARTIERPLANUNG BASCHÄR

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, MÄRZ 2010 / 07202

Quartierplanvorschriften siehe separates Dokument

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

A) BERICHT

1.	EINLEITUNG UND AUFTRAG	1
2.	GRUNDEIGENTÜMER	1
3.	INHALT	1
4.	QUARTIERPLANUNG	2
4.1.	Alter Bestand	2
4.2.	Neuzuteilung	2
4.3.	Erschliessungsplan	2
4.3.1.	Quartierstrasse	2
4.3.2.	Schmutzwasserleitung	2
4.3.3.	Meteorwasserableitung	3
4.3.4.	Hydrantenleitung	3
4.4.	Baulinien	3

B) QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN

Art. 1	Grenzabstände
Art. 2	Baulinien
Art. 3	Seitenfreiheit entlang der Quartierstrasse
Art. 4	Öffentliche Erschliessungsanlagen
Art. 5	Private Erschliessungsanlagen
Art. 6	Kostenverteilung
Art. 7	Bauherrschaft Erschliessungsanlagen
Art. 8	Teilzahlungen
Art. 9	Anmerkung der Quartierplanung
Art. 10	Dienstbarkeiten

C) DIENSTBARKEITEN

1.	ALTER BESTAND	6
2.	NEUE REGELUNG	8

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 in Baschär, Buchen wurde im Zonenplan die Quartierplanpflicht überlagert.

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

Im August 2007 erhielt unser Büro den Auftrag die Quartierplanung zu bearbeiten.

2. GRUNDEIGENTÜMER

Folgende Grundeigentümer liegen mit ihren Parzellen im Quartierplanperimeter:

1350	[REDACTED]
1357	[REDACTED]
1442	[REDACTED]
1999	[REDACTED]

3. INHALT

Bei der Quartierplanung Baschär wurden nachstehende Dokumente erarbeitet:

- Alter Bestand
- Neuzuteilung
- Erschliessungsplan
- Kostenverteilung
- Quartierplanvorschriften

4. QUARTIERPLANUNG

4.1. Alter Bestand

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

Der Quartierplanperimeter wurde um die Parzelle 1357 erweitert.

4.2. Neuzuteilung

Die Neuzuteilung erfolgt unter den Randbedingungen der Erschliessung und der vorhandenen Parzellengrösse. Ziel der Neuzuteilung ist der Erhalt überbaubarer Parzellen. Dies ist weitgehend gelungen. Die durch die Strassenführung entstandene Dreiecksfläche im Norden ist zur Überbauung mit Garagen und zur Schaffung von Parkplätzen vorgesehen.

Sämtliches Land der künftigen Verkehrsflächen wird der Parzelle 1999 (Politische Gemeinde Luzein) zugewiesen.

4.3. Erschliessungsplan

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

4.3.1. Quartierstrasse

Die Quartierstrasse führt, ab Einmündung in die Kantonale Verbindungsstrasse, über die bestehende Zufahrt bergseitig des Wohnhauses auf Parzelle 1350. Im weiteren verläuft die neue Quartierstrasse in Mitten des Baulandes Baschär. Am Ende ist ein Wendeplatz vorgesehen.

4.3.2. Schmutzwasserleitung

Die bereits bestehende öffentliche Schmutzwasserleitung muss auf einer Länge von 125 m verlegt werden. Zudem ist der Bau einer neuen Sekundärleitung von 20 m Länge geplant.

4.3.3. Meteorwasserableitung

Das Quartier Baschär wird im Trennsystem entwässert. Dies kann über die bereits bestehende Meteorwasserableitung, die auf einer Länge von 44 m verlegt werden muss, sowie über die neue Strassenentwässerung erfolgen. Zudem wird für die Ableitung des Meteorwassers bei den Parzellen 2032 bis 2034 eine neue Leitung von 64 m Länge erstellt.

4.3.4. Hydrantenleitung

Im Trasse der neuen Quartierstrasse wird eine neue Hydrantenleitung verlegt. Für die einzelnen Parzellen werden Hausanschlüsse vorgesehen.

Im Grenzbereich Parz. 2029 / 2030 wird bergseitig der neuen Quartierstrasse ein Hydrant zur Verbesserung der Löschbereitschaft versetzt.

4.4. 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.