

KANTON GRAUBÜNDEN
GEMEINDE LUZEIN



QUARTIERPLANUNG MATIEL - WEST

REVISION 2011

BERICHT UND QUARTIER - PLANVORSCHRIFTEN

AUFLAGEAKTE



07. JULI 2011



INGENIEURBÜRO
A. RIZZI DIPL. ING. HTL

7240 Küblis

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

E - Mail : buero@ing-rizzi.ch

KÜBLIS, MAI 2011 / 10201

Quartierplanvorschriften siehe separates Dokument

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A BERICHT	1
1. EINLEITUNG	1
2. GRUNDEIGENTÜMER	2
3. INHALT	2
4. QUARTIERPLANUNG	2
4.1. Alter Bestand	2
4.2. Neuzuteilung	3
4.3. Erschliessungsplan	3
4.4. Gestaltungsplan	3
4.5. Kostenverteilung	3
4.6. Quartierplanvorschriften	3
 B QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN	 4
Art. 1 Grenz- und Gebäudeabstände	4
Art. 2 Ausnützungsziffer	4
Art. 3 Firsthöhen	4
Art. 4 Eigentum und Unterhalt der Erschliessungsanlagen	4
Art. 5 Kostenverteilung	5
Art. 6 Anmerkung der Quartierplanung	5
Art. 7 Dienstbarkeiten	5
 C DIENSTBARKEITEN	 6
1. Alter Bestand	6
2. Neuer Bestand	10

A) BERICHT

1. EINLEITUNG

Im Jahre 1996 wurde die Quartierplanung Matiel – West durch den Gemeindevorstand Luzein erlassen. Die Quartierplanung wurde im Grundbuch der Gemeinde Luzein auf den betroffenen Parzellen 1650 – 1653 und 1848 – 1851 vollzogen.

Am 26. August 2010 ersuchten die Eigentümer der Parzellen 1650, 1653, 1848, 1849 und 1850 die [REDACTED] den Gemeindevorstand Luzein um Änderung der Quartierplanung Matiel – West.

Der Gemeindevorstand Luzein beschloss in der Folge die Quartierplanung Matiel – West einer Revision zu unterziehen.

In einer öffentlichen Auflage vom 1. – 30. November 2010 konnte Einsprache gegen die Einleitung der Quartierplanrevision erhoben werden. Der Situationsplan mit der Abgrenzung des Quartierplangebietes wurde öffentlich aufgelegt. Zudem wurden die Revisionsbereiche bekannt gegeben. Es waren dies:

1. Aufhebung und Neufestlegung der Parzellenabgrenzungen 1653, 1848, 1849 und 1850 (neu nur noch zwei Parzellen).
2. Aufhebung der Baufenster.
3. Anpassung der Quartierplanvorschriften auf das gültige Baugesetz, d.h. Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.45 auf 0.50.
4. Aufhebung der Sammelschutzraumlösung.

Gegen die Einleitung der Quartierplanrevision Matiel – West wurde von einem Grundeigentümer im Quartierplangebiet und drei Grundeigentümern ausserhalb des Quartierplangebietes Einsprachen erhoben.

Die Einsprachen wurden vom Gemeindevorstand Luzein mit Entscheid vom 20. Dezember 2010 abgewiesen. Auf einen Weiterzug des Entscheides an das Verwaltungsgericht wurde seitens der Einsprecher verzichtet.

2. GRUNDEIGENTÜMER

Folgende Grundeigentümer liegen mit ihren Parzellen im Quartierplanperimeter:

1650	[REDACTED]	
1651	[REDACTED]	½ ME
1651	[REDACTED]	½ ME
1652	Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 1650, 1651, 1653, 1848, 1850	
1653	[REDACTED]	
1848	[REDACTED]	
1849	[REDACTED]	
1850	[REDACTED]	
1851	Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 1650, 1651, 1848	

3. INHALT

Bei der Quartierplanung Matiel – West wurden folgende Dokumente erarbeitet:

- Alter Bestand
- Neuzuteilung
- Erschliessungsplan
- Gestaltungsplan
- Kostenverteilung
- Quartierplanvorschriften

4. QUARTIERPLANUNG

4.1. Alter Bestand

Der alte Bestand basiert auf dem Vollzug der Quartierplanung 1997.

Sämtliche Parzellen ausser die Strassenparzelle 1652 sind der Wohnzone W2, gemäss gültigem Zonenplan der Gemeinde Luzein, zugeordnet.

4.2. Neuzuteilung

Die im Alten Bestand vorhandenen Parzellen 1650, 1651 und 1652 erfahren keine Veränderung.

Die im alten Bestand vorhandenen Parzellenabgrenzungen zwischen den Parzellen 1653, 1848, 1849, 1850 und 1851 werden aufgehoben.

Neu entstehen die Parzellen 1848 und 1850.

4.3. Erschliessungsplan

Im Erschliessungsplan ist die Erschliessung mit den Elementen Strasse, Schmutzwasser, Meteorwasser, Wasser, Elektrisch und Swisscom ersichtlich.

Die Erschliessung ist bereits vollständig ausgeführt.

Durch die neue Parzellierung müssen die Werkleitungen örtlich verlegt werden.

4.4. Gestaltungsplan

Für die zwei Parzellen 1848 und 1850 wird ein Gestaltungsplan erstellt. Darin sind nebst den Baustandorten die einschossigen unter- und oberirdischen Bauten und die Freihalteflächen mit Bauverbot definiert.

4.5. Kostenverteilung

Innerhalb der Kostenverteilung ist die Aufteilung der Verfahrenskosten ersichtlich. Im weiteren wird die Kostentragung oder örtlichen Verlegung von Werkleitungen geregelt.

4.6. Quartierplanvorschriften

In den Quartierplanvorschriften sind die möglichen Abweichungen zum Baugesetz festgelegt. Im weiteren wird das Eigentum und der Unterhalt an den Erschliessungsanlagen definiert.

Küblis, 13. Mai 2011/yb

Ingenieurbüro
Angelo Rizzi, dipl. Ing. HTL

