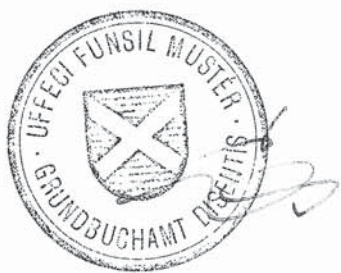


Kanton Graubünden
Gemeinde Disentis/Mustér

Quartierplanung Scaletta
Bericht

212 Lo hü / 16.4.1981



Ingenieur- und
Vermessungsbüro

Hubertus Cavigelli
dipl. Ing. ETH/SIA
pat. Ing.-Geometer
Casa Porta Sura
7130 Ilanz
Telefon 086 2 42 22

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeines	1
Grundlagen	1 und 2
Neuzuteilung	2
Anpassung der Bauzonengrenze	2
Erschliessung	3 und 4
Rechtsfragen	4
Schlussbemerkungen	5

1 Allgemeines

Das Quartierplangebiet befindet sich östlich des Bahnhofareals. Es grenzt im Norden an die RhB-Linie, im Westen an die Wohnsonderzone Carcarola und im Osten und Süden an landwirtschaftlich genutztes Gebiet (Plaun da Heida). Das gesamte Beizugsgebiet umfaste eine Fläche von ca 12'400 m². Davon liegen ca 5600 m² in der gemischten Zone WG 2 mit einer Ausnutzungsziffer von 0.5. Der Rest liegt in der Wohnzone W2.

Im September 1980 erarbeitete das Architekturbüro Thomas Bischof, Truns, einen Ueberbauungsplan für die Parzellen Nr. 934 und Nr. 5234.1. Eigentümer dieser Parzellen sind

Im Interesse einer ganzheitlichen Lösung leitete die Gemeinde für ein grösseres, zusammenhängendes Gebiet das öffentliche Quartierplanverfahren ein. Dieser Beschluss wurde an der Gemeindevorstandssitzung vom 24. Oktober 1980 gefasst. Am 5. Jan. 1981 wurde unser Büro mit der Durchführung des nun vorliegenden Quartierplanes beauftragt.

2 Grundlagen

Die Gemeinde Disentis/Mustér besitzt seit Dezember 1975 eine rechtskräftige Ortsplanung. Die Vorschriften bezüglich der Quartierplanung sind im Baugesetz in Art. 21 - 30 enthalten. Der Ueberbauungsplan des Architekturbüros Thomas Bischof wurde weitgehend für die nun vorliegende Quartierplanung berücksichtigt. Die vier Parzellen Nr. 930 - 933 sowie Parzellen unterhalb der Verbindungsstrasse nach Cavardiras, es handelt sich um die Parzellen Nr. 935 und Nr. 978 bis 981, sind gemäss den heute gültigen Vorschriften voll erschlossen. Aus diesem Grunde gehen sie unverändert aus der Quartierplanung hervor.

Im östlichen Teil des Quartierplangebietes mussten die Eigentumsgrenzen zwischen der Kantonalen Verbindungsstrasse nach Cavardiras und den Grundstücken der Erbgemeinschaft festgelegt werden. Die Begehung fand am 10. April 1980 statt.

Die betroffenen Grundeigentümer wurden während der Ausarbeitung des Quartierplanes mehrmals über den Stand der Arbeiten informiert. An verschiedenen Sitzungen konnten sie ihre Wünsche und Ideen mitteilen.

3 Neuzuteilung

Zur Erreichung der vorliegenden Neuzuteilung mussten lediglich zwei Grenzkorrekturen an bestehenden Grundstücken vorgenommen werden. Auf Wunsch des Eigentümers von Parzelle Nr. 934 wurde die Grenze zum Grundstück Nr. 933 korrigiert. Sämtliche Kosten dafür übernimmt der Besitzer von Parzelle Nr. 934.

Eine weitere Aenderung erfuhr die Grenze zwischen den Parzellen Nr. 934 und Nr. 5234.1. Beide Grenzbereinigungen konnten flächengleich ausgeführt werden. Bei der Einmündung der privaten Quartierstrasse in die Verbindungsstrasse wird ab Parzelle Nr. 900, ausserhalb des Beizugsgebietes, eine kleine Fläche der Quartierstrasse dazugeschlagen.

4 Anpassung der Bauzonengrenze

Die Teilparzelle der unterhalb der Verbindungsstrasse, innerhalb der Bauzone, weist eine ungünstige Form auf. Eine Anpassung der Bauzonengrenze drängt sich in diesem

Bereich auf. Die rechtliche Verankerung der vorgeschlagenen Korrektur kann allerdings erst in Zusammenhang mit der Revision des Zonenplanes, welche etwa in zwei Jahren stattfinden wird, erfolgen. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt die alte Bauzonengrenze rechtskräftig.

5 Erschliessung

5.1 Strassen

Die Groberschliessung dieses Quartiers übernimmt die Verbindungsstrasse Disentis - Cavardiras. Die Parzellen der grenzen direkt an diese. Für die neuen Parzellen, die aus der Parzelle Nr. 934 entstanden sind, ist eine zum Teil neue Quartierstrasse vorgesehen. Von der Einmündung in die Verbindungsstrasse bis zur Parzelle Nr. 932 ist sie bereits bestehend. Die Strassenbreite beträgt rund 2.50 m. Sie soll neu auf einer Breite von 3.50 m vermarktet werden.

5.2 Kanalisation

Die bestehende öffentliche Kanalisation ist an der westlichen Quartiergrenze verlegt. Ein weiteres Teilstück öffentliche Kanalisation besteht im Südwesten des Quartiers, bis auf die Höhe des Wohnhauses Bloch (KS 72). Die Parzelle Nr. 934 im alten Bestand wird durch eine private Kanalisation entwässert und bei dem Kontrollschacht lo.1 an die Gemeindekanalisation angeschlossen. Auch die Liegenschaften der Erbgemeinschaft werden durch eine unabhängige private Kanalisation entwässert. Die Einleitung in die öffentliche Anlage erfolgt beim Kontrollschacht W 72.

5.3 Wasserversorgung

Der Brandschutz für das ganze Quartier kann durch die Verlängerung des bestehenden Leitungsnetzes bis zur östlichen Grenze der Parzelle Nr. 934 erreicht werden. An dieser Stelle wird ein Hydrant

angebracht. Die privaten Hausanschlüsse können direkt an die Hauptleitung der Wasserkorporation "Spina da vin" angeschlossen werden.

5.4 Elektrizität, Telefon

Die Anordnung der Werkleitungen für die Elektrizitätsversorgung, die Strassenbeleuchtung und Telefonzuleitungen haben wir mit dem Elektrizitätswerk Bündner Oberland bzw. mit der Kreistelefondirektion Chur besprochen.

6. Rechtsfragen

Die neugebildete Strassenparzelle Nr. 6 wird mit den bestehenden Durchfahrtsrechten zu Gunsten der Parzellen Nr. 931 - 933 belastet. Auch die jeweiligen Eigentümer der Parzellen Nr. 1 - 5 erhalten das Zufahrtsrecht über dieselbe Strassenparzelle. Die Strassenparzelle bleibt im jetzigen Zeitpunkt Eigentum

. Die Ueberbaubarkeit der Parzelle Nr. 5 ist bei Einhaltung der normalen Grenzabstände etwas eingeschränkt. Aus diesem Grunde wird dem jeweiligen Eigentümer dieser Parzelle zu Lasten der Strassenparzelle Nr. 6 ein Näherbaurecht bis auf 2,50 m eingeräumt.

Durch die Parzelle Nr. 7, , führt auf einer Länge von ca 80 m ein rund 1.50 m breiter Fussweg. Die Ueberbaubarkeit dieser Parzelle wird durch diese Belastung wesentlich eingeschränkt. Eine örtliche Verlegung dieser Servitut wird unerlässlich. Durch die Bereinigung der westlichen Grenze dieser Parzelle muss auch der Fussweg verlegt werden. Die örtliche Verlegung des Fussweges auf der Liegenschaft wurde am 10. April 1981 in Anwesenheit von

festgelegt und vermessen. Damit wurde die Servitut (Fusswegmitte) verbindlich festgelegt. Das Niveau des neuen Fussweges soll durch leichte Korrekturen der Höhenlage (0.50 - 0.80 m Höhendifferenz), dem bestehenden Terrain angepasst werden.

7. Schlussbemerkungen

Wie bereits erwähnt, waren wir bemüht, den Wünschen der Grundeigentümer weitgehend zu entsprechen, ohne dabei die Zielsetzung einer Quartierplanung zu umgehen. Wir hoffen, dass sich das gute Einvernehmen mit den Grundeigentümern auch beim Auflageverfahren widerspiegeln wird.

212 Lo hö
16.4.1981

Der Sachbearbeiter:

T. Loretz