



Gemeinde Churwalden

Quartierplan „Furnersch Hus/Grasch“

Erläuterungsbericht



mit Kostenschätzung für die Erstellung
der Erschliessungsanlagen

HASLER MÜGGLER QUINTER AG



Ingenieurbüro für Vermessung, 7430 Thusis
Landinformatik und Kulturtechnik Schützenweg
Fon 081 650 05 05
7084 Brienz/Brinzauls · 7000 Chur Fax 081 650 05 06

Thusis, 14. Mai 2001

	Erläuterungsbericht	
Quartierplan „Furnersch Hus/Grasch“		
Pfad, Datei: R:\PUBLIC\80_R0_80_06180061.001\Berichte\Erläuterungsbericht.doc	Datum: 14.05.01	Seite: 1 von 17

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUFTRAG	3
2	BEZUGSGEBIET – QUARTIERPLANGEBIET	3
3	GRUNDLAGEN	3
3.1	Ortsplanung.....	3
3.1.1	Zonenpläne	4
3.1.2	Waldgrenzen/Baulinien	4
3.1.3	Genereller Erschliessungsplan.....	4
3.1.4	Baugesetz	5
3.2	Amtliche Vermessung	5
3.3	Leitungskataster.....	5
3.4	Genereller Entwässerungsplan GEP	5
4	QUARTIERPLANGEBIET „FURNERSCH HUS/GRASCH“	6
4.1	Standort	6
4.2	Parzellen	6
4.3	Topografie.....	6
4.4	Nutzungszonen	6
4.5	Quartierplangebiet	7
4.6	Erschliessungsstand.....	7
4.6.1	Strassen	7
4.6.2	Wasser	7
4.6.3	Abwasser.....	8
4.6.4	Elektroversorgung.....	8
5	PLANUNGSARBEITEN	8
5.1	Mitwirkung	8
5.2	Revision des Generellen Erschliessungsplanes.....	8

Quartierplan „Furnersch Hus/Grasch“

Pfad, Datei:

R:\PUBLIC\80_R0\80_06180061\001\Berichte\Erläuterungsbericht.doc

Datum:

14.05.01

Seite: 2 von 17

5.3	Einleitung des Quartierplanverfahrens	9
5.4	Umleitung des Bächleins in Grasch.....	9
5.5	Vorabklärungen mit dem Rechtsvertreter der Gemeinde	9
6	BESTANDTEILE DES QUARTIERPLANES.....	9
6.1	Bestandteile.....	9
6.2	Alter Bestand.....	9
6.3	Neuer Bestand	10
6.4	Erschliessung Strassen, Wege und Plätze.....	10
6.5	Erschliessung Werkleitungen	10
6.6	Gestaltung	10
6.7	Normalprofil Erschliessungsstrasse.....	11
6.8	Tabelle alter Besitzstand, Neuzuteilung, Ausnützung und Kostenverteilung	11
6.9	Grundstückbeschriebe alter Bestand.....	11
6.10	Dokumentationsakten	11
7	KOSTENVERTEILER.....	11
8	SCHLUSSBEMERKUNGEN	12
	BEILAGEN.....	13
1	Aktennotiz der Sitzung vom 15.12.2000.....	14
2	Schreiben Dr. iur. P. Conrad vom 29.01.2001	15
3	Grobe Kostenschätzung	16

	Erläuterungsbericht	
Quartierplan „Furnersch Hus/Grasch“		
Pfad, Datei: R:\FUEUC\60 R0\80_061180061.001\Berichte\Erläuterungsbericht.doc	Datum: 14.05.01	Seite: 3 von 17

1 AUFTRAG

Im Auftrag der beteiligten Grundeigentümer wurde der Quartierplan „Furnersch Hus/Grasch“ in enger Zusammenarbeit mit allen beteiligten Grundeigentümern, den beigezogenen Architekten Marugg und Domenig, dem Gemeindevorstand, der Gemeindeverwaltung, dem EW Churwalden, dem Werkmeister, dem Rechtsvertreter der Gemeinde, dem Grundbuchamt Valbella, dem Amt für Raumplanung Graubünden und dem Amt für Umwelt Graubünden durch das Planungsbüro Hasler Müggler Quinter AG, Thusis, ausgearbeitet.

2 BEIZUGSGEBIET – QUARTIERPLANGEBIET

Das Gebiet „Furnersch Hus“ und „Grasch“ im Siedlungsgebiet der Gemeinde Churwalden befindet sich grösstenteils in der Wohnzone A, 2. Etappe, und ist mit der Quartierplan-Pflicht bezeichnet.

Das quartierplanpflichtige Gebiet umfasst die Parzellen 86, 89 und 1079.

Mit dem Einleitungsbeschluss des Gemeindevorstandes wurde gleichzeitig das Beizugsgebiet gemäss Plan 10 (80061.001.10) genehmigt. Es umfasst zusätzlich zu den Parzellen, die der Quartierplanpflicht unterliegen, die Parzellen 88, 970 und 1060, die zwecks Realisierung der Erschliessung einbezogen wurden.

Alle beteiligten Grundeigentümer sind bei der Quartierplanung laufend einbezogen worden.

3 GRUNDLAGEN

3.1 ORTSPLANUNG

Die Ortsplanung der Gemeinde Churwalden datiert aus dem Jahre 1990 bzw. 1992 und 1995.

Sie umfasst folgende rechtskräftige Planungsgrundlagen:

- Zonenplan 1:2'000 und 1:10'000
- Teilrevisionen Zonenplan 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000
- Baugesetz
- Übersicht über den Stand der Überbauungs-, Erschliessungs- und Baureife UEB.

Anlässlich einer Besprechung am 07. April 2000 zusammen mit Vertretern der Gemeinde Churwalden, Herr Alex Gubelmann, Gemeindepräsident, und Herr Herbert Schwitter, Baufachchef, und dem Vertreter des Amtes für Raumplanung Graubünden, Herr Heinz Zaugg, wurde der aktuellste Stand der Ortsplanung Churwalden analysiert und diskutiert.

	Erläuterungsbericht	
Quartierplan „Furnersch Hus/Grasch“		
Pfad, Datei: R:\PUBLIC\BO RO\BO_06160061\001\Berichte\Erläuterungsbericht.doc	Datum: 14.05.01	Seite: 4 von 17

3.1.1 Zonenpläne

Die Zonenpläne teilen gemäss Art. 9 des Baugesetzes der Gemeinde Churwalden (BG) das Gemeindegebiet nach Art und Intensität der Nutzung in verschiedene Zonen ein. Die Zonenpläne unterscheiden Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Vorschriften der überlagerten Nutzung gelten neben den Bestimmungen der Zonen der Grundnutzung, in welcher die betreffenden Gebiete eingeteilt sind. Die Zonenpläne und das Zonenschema bilden Bestandteil des Baugesetzes und haben wie dieses Gesetzeskraft.

Das Gemeindegebiet Churwalden wird durch folgende Zonenpläne aufgeteilt:

Zonenplan 1:2'000

Der **Zonenplan 1:2'000, Dorfgebiet**, erlangte mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 22. Februar 1990 und der Genehmigung von der Regierung des Kantons Graubünden vom 19. März 1991 Rechtskraft. Gemäss Regierungsbeschluss Nr. 754 vom 19.03.1991 wurde die Wohnzone A, 2. Etappe, nicht genehmigt und somit zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Mit der Teilrevision 1992 des Zonenplans 1:2'000, Dorfgebiet, von der Gemeindeversammlung am 10. Dezember 1992 beschlossen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 17. Mai 1994 genehmigt, wurde das Gebiet Furnersch Hus/Grasch als rechtskräftige Wohnzone A, 2. Erschliessungsetappe, ausgeschieden.

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 23. März 1995 und der Genehmigung von der Regierung des Kantons Graubünden vom 14. November 1995 erlangte der **Zonenplan 1:2'000, Dorfgebiet ausserhalb der Bauzonen**, vorbehaltlos Rechtskraft.

Zonenplan 1:10'000

Der **Zonenplan 1:10'000** (übriges Gemeindegebiet) erlangte mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 22. Februar 1990 und der Genehmigung von der Regierung des Kantons Graubünden vom 19. März 1991 vorbehaltlos Rechtskraft.

3.1.2 Waldgrenzen/Baulinien

Im Jahre 1999 erfolgte unter der Federführung des Kreisforstamtes die Feststellung und Aufnahme der Waldgrenzen im ganzen Baugebiet der Gemeinde Churwalden. Das entsprechende Verfahren konnte mittlerweile abgeschlossen werden. Die entsprechenden Waldgrenzen und Baulinien im Zonenplan 1:2'000 wurden noch nicht nachgetragen bzw. genehmigt.

3.1.3 Genereller Erschliessungsplan

Gemäss Art. 11 BG bezeichnet der Generelle Erschliessungsplan in allgemeiner Form die bestehenden und geplanten öffentlichen Erschliessungsanlagen. Er bildet die Grundlage für die Erschliessung und den Erlass von Baulinien und Quartierplänen.

	Erläuterungsbericht	
Quartierplan „Furnersch Hus/Grasch“		
Pfad, Datei: R:\PUBLIC\80 RO\80_06180061 001\Berichte\Erläuterungsbericht.doc	Datum: 14.05.01	Seite: 5 von 17

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 erlangte mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 22. Februar 1990 und der Genehmigung von der Regierung des Kantons Graubünden vom 19. März 1991 vorbehaltlos Rechtskraft.

Mit der Teilrevision 1992, von der Gemeindeversammlung am 10. Dezember 1992 beschlossen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 17. Mai 1994 genehmigt, wurde die private Quartierstrasse Furnersch Hus – Grasch definitiv genehmigt.

Die Teilrevision 2000, welche die Linienführung der Quartiererschliessungsstrasse im Gebiet Furnersch Hus und Grasch neu regelt, wurde von der Gemeindeversammlung am 22. September 2000 beschlossen. Die Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden ist noch nicht erfolgt.

3.1.4 Baugesetz

Das Baugesetz wurde von der Gemeindeversammlung am 24. Juni 1998 und von der Regierung des Kantons Graubünden am 20. Oktober 1998 genehmigt.

3.2 AMTLICHE VERMESSUNG

Die Amtliche Vermessung der Gemeinde Churwalden datiert aus dem Jahre 1974 und stellt heute ein grafisches bzw. halbgrafisches Vermessungsprodukt dar.

Eine Erneuerung des Vermessungswerkes im Rahmen des Projektes AV93-Subito erfolgt ab dem Jahre 2001.

Als Nachführungsgeometer verwaltet für die Gemeinde Churwalden Herr F. Quinter, i. Fa. Hasler Müggler Quinter AG, Thusis, alle Akten und Daten der amtlichen Vermessung.

3.3 LEITUNGSKATASTER

In den Jahren 1994 – 1998 wurde im Dorfgebiet Churwalden der Leitungskataster erstellt. Dabei wurden die Medien Wasser und Abwasser erfasst und numerisch aufgearbeitet.

Seit 1999 verwaltet das Ingenieurbüro Hasler Müggler Quinter AG, Thusis, den Leitungskataster im Auftrag der Gemeinde Churwalden. Im Jahre 2000/2001 wird der Leitungskataster ergänzt und über das ganze Siedlungsgebiet erweitert.

3.4 GENERELLER ENTWÄSSERUNGSPLAN GEP

Mit den GEP-Arbeiten wurde das Büro Straub AG, Chur, beauftragt. Die Bearbeitung des GEP wurde im Jahre 2000/2001 in Angriff genommen. Der GEP liegt zur Zeit noch nicht vor.

	Erläuterungsbericht	
Quartierplan „Furnersch Hus/Grasch“		
Pfad, Datei: R:\PUBLIC\80_R0\80_06150061.001\Berichte\Erläuterungsbericht.doc	Datum: 14.05.01	Seite: 6 von 17

4 QUARTIERPLANGEBIET „FURNERSCH HUS/GRASCH“

4.1 STANDORT

Das Gebiet „Furnersch Hus/Grasch“ liegt im Westen des Dorfgebietes Churwalden bzw. südlich der Kantonsstrasse an einem nach Osten ausgerichteten leicht abfallenden Hang. Im Westen grenzt das Gebiet an den Wald, im Norden und Süden an das Landwirtschaftsgebiet und im Osten an das überbaute Siedlungsgebiet.

Das Gebiet liegt auf einer Höhe von rund 1'230 m ü.M.

4.2 PARZELLEN

Das Quartierplangebiet umfasst die Parzellen: 86, 89 und 1079 (vgl. Plan 1 „Alter Bestand“).

4.3 TOPOGRAFIE

- **Hanglage/Ausrichtung:** Das Gebiet Furnersch Hus/Grasch liegt an einem nach Osten ausgerichteten leicht abfallenden Hang.
- **Bodenbedeckung:** Der grösste Teil der Bodenbedeckung umfasst Wiesenland, kleinere Teile Wege und Gewässer (Bach).

4.4 NUTZUNGSZONEN

Das Quartierplangebiet Furnersch Hus/Grasch liegt gemäss Zonenplan 1:2'000, Teilrevision 1992, Dorfgebiet, in der **Wohnzone A, 2. Erschliessungsetappe**.

Das Baugebiet wird im Zonenplan gemäss Art. 41 BG in eine erste und zweite **Erschliessungsetappe** eingeteilt. Die in den einzelnen Zonen erlaubte Bauweise richtet sich nach dem Zonenschema, welches integrierender Bestandteil des Baugesetzes ist.

Im weiteren werden die Bauzonen gemäss Art. 41 BG im Interesse einer geordneten Entwicklung des Ortes in zwei **Nutzungsstapen** unterteilt. Bewilligungen für Bauvorhaben werden nur in der ersten Nutzungsstufe erteilt.

Die **Erschliessungsstapen** sind in Art. 17 BG definiert. Demnach erfolgt die Erschliessung des Baugebietes nach Massgabe der Bauentwicklung in zwei Erschliessungsstapen. In der ersten Stufe ist die Erschliessung im Gegensatz zu der zweiten Stufe ausgeführt oder abgeklärt. Die Erteilung von Baubewilligungen in Gebieten der zweiten Stufe wird davon abhängig gemacht, dass die Erschliessung auf Kosten des Gesuchstellers nach dem Generellen Erschliessungsplan ausgeführt wird.

Die **Wohnzone A** ist gemäss Art. 47 BG für den Bau von Wohnhäusern und in solchen eingerichtete Büro- und Praxisbetriebe bestimmt. Bestehende landwirtschaftliche Betriebe dürfen angemessen erweitert werden.

Die zugelassene Bauweise in der Wohnzone A geht aus dem **Zonenschema**, das integrierender Bestandteil des Baugesetzes bildet, hervor:

Quartierplan „Furnersch Hus/Grasch“

Pfad, Datei:

R:\PUBLIC\89 RD\80_08160081.001\Berichte\Erläuterungsbericht.doc

Datum:

14.05.01

Seite: 7 von 17

- minimaler Grenzabstand (Art. 73 BG):
 - klein: 4.0 m
 - gross: 8.0 m
- maximale Gebäudehöhe (Art. 70 BG): 6.5 m
- maximale Gebäudelänge (Art. 71 BG): 15.0 m
- Ausnützungsziffer (Art. 77 BG): 0.35

4.5 QUARTIERPLANGEBIET

Das Gebiet „Furnersch Hus/Grasch“ unterliegt gemäss Zonenplan 1:2'000, Teilrevision 1992, Dorfgebiet, der **Quartierplanpflicht**.

Durch die Quartierplanung wird gemäss Art. 78 BG im Rahmen der Grundordnung die Erschliessung und Überbauung bestimmt umgrenzter Gebiete im Einzelnen geregelt. Das Quartierplanverfahren richtet sich nach Art. 78 ff. BG.

4.6 ERSCHLIESSUNGSSTAND

Das Quartiergebiet „Furnersch Hus/Grasch“ ist gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:2'000 heute wie folgt erschlossen:

4.6.1 Strassen

Die private Quartierstrasse über die Parzelle 1061 erschliesst das untere, bereits überbaute Gebiet „Furnersch Hus“ und endet bei der Parzelle 1062. Diese Parzelle steht im Eigentum von [REDACTED].

Die Erschliessung des Quartierplangebietes sollte ursprünglich gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:2'000 über das Gebiet „Grasch“ erfolgen. Diese Erschliessungsvariante hätte eine grössere Waldrodung zur Folge gehabt. Zudem würde diese Erschliessungsstrasse in den Gefahrenzonen im Bereich des Witibaches zu liegen kommen. Im Bereich „Grasch“ würde der Landbedarf aufgrund der Topografie überdurchschnittlich gross.

Neu möchte die Bauherrschaft die Strassenerschliessung des Quartierplangebietes über eine neue Variante realisieren, die über die Parzellen 88 und 1079 führen soll. Diese Parzellen sind im Eigentum von [REDACTED]. Anlässlich der Besprechung vom 07. April 2000 haben sich die Vertreter der Gemeinde Churwalden, Herr Alex Gubelmann, Gemeindepräsident, und Herr Herbert Schwitter, Baufachchef, und der Vertreter des Amtes für Raumplanung Graubünden, Herr Heinz Zaugg, positiv gegenüber dieser neuen Erschliessungsvariante ausgesprochen. Diese Variante bedingte aber die Revision des Generellen Erschliessungsplanes 1:2'000.

4.6.2 Wasser

Gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:2'000 bzw. Leitungskataster (siehe Plan 13) befindet sich im Süden der Parzelle 1079 eine Hauptwasserleitung. Abgehend von dieser Leitung ist bereits im Erschliessungsplan eine Hauptleitung etwa im geplanten Trasse der neuen Stra-

	Erläuterungsbericht	
Quartierplan „Furnersch Hus/Grasch“		
Pfad, Datei: R:\PUBUC\80 RO\80_06180061.001\Berichte\Erläuterungsbericht.doc	Datum: 14.05.01	Seite: 8 von 17

ssenvariante vorgesehen bzw. geplant. Somit ergeben sich hier keine Probleme in Bezug auf dem Generellen Erschliessungsplan.

4.6.3 Abwasser

Heute besteht bereits gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:2'000 bzw. Leitungskataster (siehe Plan 13) eine Kanalisations-Hauptleitung im Quartierplangebiet. Diese führt im südlichen Teil der Parzelle 1079 bis zum geplanten Trasse der neuen Strassenvariante und weiter im erwähnten Trasse. Somit ergeben sich hier keine Probleme in Bezug auf dem Generellen Erschliessungsplan.

4.6.4 Elektroversorgung

Gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:2'000 bzw. Leitungskataster (siehe Plan 13) ist die Elektroversorgung im Quartierplangebiet heute noch nicht geregelt. Die Elektroversorgung ist jedoch nicht im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 integriert. Somit ergeben sich hier keine Probleme.

5 PLANUNGSARBEITEN

5.1 MITWIRKUNG

Die Arbeiten für die Quartierplanung „Furnersch Hus/Grasch“ erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern, den beigezogenen Architekten Marugg und Domenig, dem Gemeindevorstand, der Gemeindeverwaltung, dem EW Churwalden, dem Werkmeister, dem Rechtsvertreter der Gemeinde, dem Grundbuchamt Valbella, dem Amt für Raumplanung Graubünden und dem Amt für Umwelt Graubünden.

Mittels einer offenen Informationspolitik hat der Planer versucht, alle erwähnten Beteiligten von Beginn weg vollumfänglich einzubeziehen.

5.2 REVISION DES GENERELLEN ERSCHLIESSUNGSPLANES

Mit Gesuch vom 13. Juli 2000 ersuchten die Grundeigentümer des Quartierplangebietes „Furnersch Hus/Grasch“ die Gemeinde Churwalden um eine Teilrevision des geltenden Generellen Erschliessungsplanes 1:2'000.

Das Vernehmlassungsverfahren nach Art. 12 Abs. 2 des Baugesetzes der Gemeinde Churwalden dauerte vom 14. Juli bis 13. August 2000. Während dieser Zeit konnten sich die Interessierten schriftlich dazu äussern. Stellungnahmen oder Anregungen gingen jedoch beim Gemeindevorstand keine ein. Die Gemeindeversammlung beschloss am 22. September 2000 diese Teilrevision.

Mit Gesuch vom 31. Oktober 2000 hat der Gemeindevorstand die Regierung des Kantons Graubünden ersucht, diese Teilrevision zu genehmigen.

	Erläuterungsbericht	
Quartierplan „Furnersch Hus/Grasch“		
Pfad, Datei: R:\PUBLIC\80 RD\80_061\80061 001\Berichte\Erläuterungsbericht.doc	Datum: 14.05.01	Seite: 9 von 17

5.3 EINLEITUNG DES QUATIERPLANVERFAHRENS

Mit Schreiben vom 16. Mai 2000 ersuchten die Grundeigentümer des Quartierplangebietes „Furnersch Hus/Grasch“ die Gemeinde Churwalden um Einleitung des ordentlichen Quartierplanverfahrens.

Die öffentliche Auflage der Einleitung des Quartierplanverfahrens und Abgrenzung des Quartierplangebietes fand in der Zeit vom 17. November 2000 bis 7. Dezember 2000 statt. Während dieser Zeit konnten sich die Interessierten schriftlich dazu äussern. Stellungnahmen oder Anregungen gingen jedoch beim Gemeindevorstand keine ein.

Auf Ende 2000 hat der Gemeindevorstand dieses Einleitungsgesuch ohne Auflagen genehmigt.

5.4 UMLEITUNG DES BÄCHLEINS IN GRASCH

Auf Gemeindegebiet Churwalden fliesst ein schmales Bächlein vom Gebiet Pradaschier über das Quartierplangebiet „Furnersch Hus“ und „Grasch“ in den Witibach. Dieses Bächlein stellt ein kleines Rinnsal dar, das öffentlich ist und keine Bezeichnung (Namen) hat.

Im Rahmen der Quartierplanung „Furnersch Hus/Grasch“ soll das Bächlein nach ökologischen Gesichtspunkten in naturnaher Ausführung umgeleitet werden. Die Umleitung wurde anlässlich der Besprechung vom 21. Februar 2001 mit Herrn Jakob Grünenfelder, Amt für Umwelt Graubünden, vorbesprochen.

Die detaillierten Informationen zu dieser Umleitung gehen aus der separaten Beilage hervor.

5.5 VORABKLÄRUNGEN MIT DEM RECHTSVERTRETER DER GEMEINDE

Im Rahmen diverser telefonischer Besprechungen und der Sitzung vom 15. Dezember 2000 mit dem Rechtsvertreter der Gemeinde, Herrn Dr. iur. Peter-Curdin Conrad, wurde sämtliche planungsrelevanten Details besprochen. Dazu wurde eine umfassende Aktennotiz vom 18. Dezember 2000 verfasst. Mit Schreiben vom 29. Januar 2001 beantwortete der Rechtsvertreter der Gemeinde diverse Detailfragen in sehr ausführlicher und verständlicher Art und Weise. Diese Grundlagen sind in der Beilage dieses Berichtes aufgeführt.

6 BESTANDTEILE DES QUARTIERPLANES

6.1 BESTANDTEILE

Der Quartierplan „Furnersch Hus/Grasch“ besteht aus den Quartierplanvorschriften und den im Art. 4 dieser Vorschriften aufgeführten integrierenden Bestandteilen.

6.2 ALTER BESTAND

Der Alte Bestand stützt sich vollumfänglich auf die rechtskräftige amtliche Vermessung ab.

Die Detailprüfung erfolgte zusammen mit dem Grundbuchamt Valbella.

	Erläuterungsbericht	
Quartierplan „Furnersch Hus/Grasch“		
Pfad, Datei: R:\PUBLIC\80 RO\80_081\80061.001\Berichte\Erläuterungsbericht.doc	Datum: 14.05.01	Seite: 10 von 17

Der Alte Bestand ist im Plan 2 sowie in der Tabelle alter Besitzstand (Plan 7) umfassend und detailliert erfasst.

6.3 NEUER BESTAND

Der Neue Bestand stützt sich vollumfänglich auf die rechtskräftige amtliche Vermessung ab und ergibt sich aus der durch die Erschliessung und Gestaltung sich ergebende Parzellierung.

Der Neue Bestand ist im Plan 3 sowie in der Tabelle Neuzuteilung (Plan 7) umfassend und detailliert erfasst.

6.4 ERSCHLIESSUNG STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE

Die Erschliessung durch Strassen, Wege und Plätze ist im Plan 3 detailliert kartiert. Auf eine ausführliche Beschreibung dieses Planes wird an dieser Stelle verzichtet, da die detaillierten Informationen direkt aus dem Plan mit umfassender Legende entnommen werden können.

Betreffend dem Normalprofil der Erschliessungsstrasse verweisen wir gerne auf Plan 6.

Hervorheben möchten wir an dieser Stelle, das sämtliche gesetzlichen Vorschriften insbesondere bezüglich Parkplätze mit der vorliegenden Planung eingehalten und erfüllt werden.

Entlang der Strasse auf Parzelle 1311 wird eine Baugestaltungslinie ausgeschieden, damit der Strassenraum gesichert werden kann.

6.5 ERSCHLIESSUNG WERKLEITUNGEN

Die Erschliessung durch Werkleitungen ist im Plan 4 detailliert kartiert. Dabei werden die Medien Abwasser (Schmutzwasser), Abwasser (Meteor-/Sauberwasser), Wasser, Elektro und Strassenbeleuchtung separat dargestellt und behandelt.

Die Medien Abwasser und Wasser wurden mit Herrn Georg Walser der Gemeinde Churwalden im Detail besprochen. Die Medien Elektro und Strassenbeleuchtung wurden mit Herrn Fritz Ochsner, EW Churwalden, im Vorfeld detailliert besprochen.

Die Möglichkeiten der Versickerung von Meteorwasser im Gebiet „Furnersch Hus“ und „Grasch“ hat der im Rahmen des GEP beigezogene Geologe Dr. T. Lardelli untersucht. Mit Schreiben vom 6. Februar 2001 hält er fest, dass die Möglichkeiten einer Versickerung generell als ungünstig einzustufen sind, obwohl aus Sicht des Gewässerschutzes einer Versickerung von Meteorwasser nichts im Wege stünde. Das Meteorwasser wird somit zu einem kleinen Teil in das Bächlein bei Grasch eingeleitet. Der grössere Anteil dieses Wassers wird bis zur Kantonsstrasse abgeleitet.

6.6 GESTALTUNG

Die Gestaltung des Quartierplangebietes geht aus Plan 5 detailliert hervor.

Die Berechnung der Ausnützung der einzelnen Parzellen geht aus der Beilage 7 hervor.

	Erläuterungsbericht	
Quartierplan „Furnersch Hus/Grasch“		
Pfad, Datei: R:\PUBLIC\BO RO\BO_061\BO061.001\Berichte\Erläuterungsbericht.doc	Datum: 14.05.01	Seite: 11 von 17

Im Anhang dieses Berichtes wird zusätzlich die umfassende Aktennotiz zur Sitzung vom 15. Dezember 2000 mit Vertretern des Gemeindevorstandes und dem Rechtsvertreter der Gemeinde sowie das Schreiben vom 29. Januar 2001 des Rechtsvertreters zu dieser Aktennotiz beigelegt.

6.7 NORMALPROFIL ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

Das Normalprofil der Erschliessungsstrasse geht aus Plan 6 hervor.

6.8 TABELLE ALTER BESITZSTAND, NEUZUTEILUNG, AUSNÜTZUNG UND KOSTENVERTEILUNG

Die Tabellen Alter Besitzstand und Neuzuteilung wurde durch das Grundbuchamt Valbella bereits vorgeprüft.

Die Berechnung der Ausnützung erfolgte in der entsprechenden Tabelle gestützt auf die Quartierplanvorschriften.

Der Kostenverteiler zeigt unabhängig der effektiven Kosten die prozentualen Kostenanteile auf.

6.9 GRUNDSTÜCKBESCHRIEBE ALTER BESTAND

Die Grundstückbeschriebe der Parzellen im Alten Bestand wurden durch das Grundbuchamt Valbella zusammengestellt und verfasst.

6.10 DOKUMENTATIONSAKTEN

Im Sinne der Dokumentation werden diverse Unterlagen gemäss Inhaltsverzeichnis der Planmappe diesem Quartierplan beigelegt.

7 KOSTENVERTEILER

Der Kostenverteiler ist in den Quartierplanvorschriften im Detail geregelt.

Als Grundlage für die Berechnung der Erschliessungskosten dient die im Anhang beigelegte grobe Kostenschätzung. Diese Kostenschätzung stützt sich nicht auf ein umfassendes Bauprojekt und stellt somit nur eine erste grobe Schätzung dar. Im Rahmen des Bauprojektes kann eine detaillierte Kostenschätzung erarbeitet werden.

Der Kostenverteiler geht aus der Beilage 7 hervor.

Die Kosten für die Erstellung des Teilstücks der Witibachstrasse auf Parzelle 1061 (ab Kantonsstrasse bis Abzweigung der neuen Quartiererschliessungsstrasse auf Parzelle 1311) wird in Absprache mit den Grundeigentümern dieser Parzelle auf rund Fr. 235'000.- geschätzt bzw. nach Vereinbarung festgehalten.

	Erläuterungsbericht	
Quartierplan „Furnersch Hus/Grasch“		
Pfad, Datei: R:\PUBLIC\80 RO\80_06180061\001\Berichte\Erläuterungsbericht.doc	Datum: 14.05.01	Seite: 12 von 17

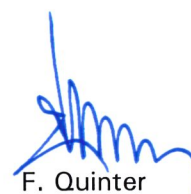
Die ermittelten Gesamtkosten (grobe Kostenschätzung) für die Quartierplanung, die Projektierung und Erstellung der Erschliessungsanlagen geht aus der beiliegenden Zusammenstellung hervor.

8 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die beteiligten Grundeigentümer zusammen mit dem beigezogenen Planer und Architekten freuen sich, die erarbeitete Planung dem Gemeindevorstand zur Genehmigung unterbreiten zu dürfen.

Gerne steht der unten aufgeführte Planer dem Gemeindevorstand jederzeit für allfällige Fragen zur Verfügung.

Den beteiligten Grundeigentümern, den beigezogenen Architekten Marugg und Domenig, dem Gemeindevorstand, der Gemeindeverwaltung, dem EW Churwalden, dem Werkmeister, dem Rechtsvertreter der Gemeinde, dem Grundbuchamt Valbella, dem Amt für Raumplanung Graubünden und dem Amt für Umwelt Graubünden möchten wir für die reibungslose und zielgerichtete Planungsunterstützung bestens danken.

F. Quinter