



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Churwalden**

## **Parpan, Quartierplan Ober Rüti**

### **Quartierplanvorschriften**

Erlassen vom Gemeindevorstand am 9. Dezember 1999

Gestützt auf Art. 100 ff des Baugesetzes der Gemeinde Parpan (BauG) und Art. 38ff des Raumplanungsgesetzes des Kantons Graubünden (KRG) erlässt der Gemeindevorstand Papan nachfolgenden:

## Quartierplan „Ober Rüti“

### A Allgemeine Bestimmungen

#### Quartierplangebiet

Art. 1

- 1 Der Quartierplan erstreckt sich über die Parzellen Nr. 75, 302, 303 (teilweise), 304 (teilweise), 360, 419 und 420 des Grundbuches der Gemeinde Parpan. Der Einbezug der Parzellen Nr. 360, 419 und 420 erfolgt ausschliesslich zur Regelung der Erschliessung.
- 2 Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ergibt sich aus dem Bestandesplan 1 : 500.
- 3 Die Eigentumsverhältnisse und die auf den einbezogenen Parzellen bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Vormerkungen und Anmerkungen sind aus dem Bestandesplan und den Grundbuchauszügen im Anhang ersichtlich.

#### Zweck

Art. 2

- 1 Der Quartierplan legt die überbaubaren Flächen sowie die Gestaltung von Bauten und Anlagen auf der im Gestaltungsgebiet I gelegenen Fläche fest.
- 2 Der Quartierplan regelt die Erschliessung des Gestaltungsgebietes I und der Parzellen Nr. 360, 419 und 420. Er bestimmt ferner die Grundzüge der Erschliessung der Gestaltungsgebiete II und III.

#### Bestandteile des Quartierplanes

Art. 3

- 1 Der Quartierplan umfasst folgende Bestandteile:
  1. Quartierplanvorschriften (QPV)
  2. Bestandesplan 1:500
  3. Gestaltungsplan 1:500
  4. Erschliessungsplan 1:500
  5. Richtplan 1:500
  6. Modell 1:500
  7. Erläuterungsbericht

- 
- 1 Der Quartierplan gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbesehen allfälliger Handänderungen.
  - 2 Alle Bauvorhaben im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bau- und Erschliessungsvorschriften der Gemeinde zu genügen.
  - 3 Vor der Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

## **B Quartierplanvorschriften**

### **I Richtplan, Modell**

Zweck

Art. 5

- 
- 1 Der Quartierrichtplan und das Modell zeigen auf, wie die Überbauung und Erschliessung des gesamten Quartierplangebiets erfolgen soll.
  - 2 Der Quartierrichtplan und das Modell haben den Charakter einer Richtlinie.

### **II Gestaltung**

#### **1. Allgemeines**

Gestaltungsgebiete

Art. 6

- 
- 1 Das Quartierplangebiet, ohne die Parzellen Nr. 360, 419 und 420, wird in drei Gestaltungsgebiete aufgeteilt. Die Grenzen der Gestaltungsgebiete I, II und III sind aus dem Gestaltungsplan ersichtlich.
  - 2 Für das Gestaltungsgebiet I gelten die nachfolgenden, in den Artikeln 7-12 QPV festgelegten Gestaltungsvorschriften.
  - 3 Vor der Erstellung von Hochbauten in den Gestaltungsgebieten II und III ist die Einzonung der Gebiete mit Beschluss der Gemeindeversammlung und Genehmigung der Regierung erforderlich. Zudem ist für die betreffenden Gebiete ein ergänzender Quartiergestaltungsplan mit den zugehörigen Vorschriften zu erlassen.
  - 4 Der Bau der im Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsanlagen ist ohne zusätzliche Quartiergestaltungsplanung zulässig.

## 2. Gestaltungsgebiet I

### Nutzungsart und Ausnützung

Art. 7

- 1 Die Art der Nutzung sowie die Ausnützung richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplanes.
- 2 Die zulässige Ausnützung ist möglichst gleichmässig auf die Baustandorte A, B, und C zu verteilen.

### Situierung der Gebäude

Art. 8

- 1 Die Situierung neuer Gebäude ist durch die im Gestaltungsplan bezeichneten Baufenster A, B und C bestimmt.
- 2 Ausserhalb der bezeichneten Baufenster (Freihaltefläche) dürfen keine Hochbauten erstellt werden mit Ausnahme von eingeschossigen Kleinbauten wie Gartenhäuser oder Geräteschöpfe mit einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup>. Vordächer und Balkone dürfen über die Begrenzung der Baustandorte hinausragen.

### Dachgestaltung

Art. 9

- 1 Die im Gestaltungsplan bezeichnete Firstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen im Rahmen von max. +/- 10° sind zulässig.
- 2 Alle Neubauten haben Satteldächer mit gleicher Dachneigung und gleichem Dachmaterial aufzuweisen.
- 3 Dachaufbauten und Dachflächenfenster richten sich nach dem Baugesetz. Die Breite von Fassadenaufbauten (Querdächer) darf maximal ¼ der Fassadenlänge aufweisen.

### Gebäude- und Firsthöhe

Art. 10

- 1 Die Gebäude- und Firsthöhe richtet sich nach dem Baugesetz.
- 2 Die Gebäude- und Firsthöhen sind ab gewachsenem Boden, bei Aufschüttungen oder Abgrabungen ab der neuen Terrainlinie zu messen. Bei Aufschüttungen ist die Bemessung ab neuem Terrain nur zulässig, wenn die Aufschüttung nicht mehr als 0.50 m beträgt.

### Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudelänge

Art. 11

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände von Gebäuden gegenüber Nachbarparzellen sowie benachbarte Bauten werden grundsätzlich durch die im Gestaltungsplan festgesetzten Baufenster bestimmt.
- 2 Innerhalb der Baufenster kann die Gebäudelänge nach architektonischen Kriterien frei gewählt werden.

- 
- 1 Die Umgebung der Bauten ist möglichst natürlich zu gestalten.

### III Eigentumsverhältnisse

- 
- 1 Mit Rücksicht auf die Erschliessungsanordnungen des vorliegenden Quartierplanes werden nachfolgende Dienstbarkeiten ohne Anspruch auf Entschädigung aufgehoben:

Auf Parzelle Nr. 302

- a) Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten LSR Parzelle 360, dat. 3. 7. 1987
- b) Last: Durchleitungsrecht für Werkleitungen zugunsten LSR Parzelle 360, dat. 3. 7. 1987

Auf Parzelle Nr. 303

- d) Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten LSR Parzelle 360, dat. 3. 7. 1987
- e) Last: Durchleitungsrecht für Werkleitungen zugunsten LSR Parzelle 360, dat. 3. 7. 1987

Auf Parzelle Nr. 304

- a) Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten LSR Parzelle 360, dat. 3. 7. 1987
- b) Last: Durchleitungsrecht für Werkleitungen zugunsten LSR Parzelle 360, dat. 3. 7. 1987

Auf Parzelle Nr. 360

- d) Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten LSR Parzellen 302, 303, 304, dat. 3. 7. 1987
- e) Recht: Durchleitungsrecht für Werkleitungen zulasten LSR Parzelle 302, 303, 304, dat. 3. 7. 1987

- 2 Alle übrigen im Grundbuch auf den einbezogenen Parzellen lastenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Vormerkungen und Anmerkungen bleiben bestehen.

### IV Erschliessung

#### 1. Erschliessungsanlagen

- 
- 1 Die Erschliessung des Quartierplangebietes für Fussgänger und Motorfahrzeuge erfolgt nach den Anordnungen des Erschliessungsplans.

- 2 Die Erschliessungsstrasse erschliesst die Parzellen Nr. 302, 303, 304, 360, 419 und 420. Sie steht den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer dieser Parzellen zur uneingeschränkten Benützung offen.

## Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 15

- 1 Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 2 Abstellplätze sind mit Ausnahme von Besucherparkplätzen grundsätzlich unterirdisch oder in den einzelnen Wohnbauten zu erstellen.

## Anschluss an das Versorgungsnetz

Art. 16

- 1 Der Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Kanalisation und die Wasserversorgung richten sich nach dem Erschliessungsplan. Der Anschluss an die Leitungen der Stromversorgung und der Telekommunikation erfolgt nach den Weisungen der zuständigen Werke.

## Ableitung von Meteorwasser

Art. 17

- 1 Die Eigentümerinnen und Eigentümer aller in den Quartierplan einbezogenen Parzellen haben dafür zu sorgen, dass kein Oberflächenwasser auf die angrenzenden Grundstücke abfliessen kann.
- 2 Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück versickern zu lassen oder in getrennten Meteorwasserleitungen nach den Weisungen der Gemeinde abzuleiten.

## Eigentum an den Versorgungsanlagen

Art. 18

- 1 Die im Erschliessungsplan bezeichnete Kanalisationsleitung (Abschnitt A-B) steht im Eigentum der Gemeinde. Alle übrigen im Erschliessungsplan festgelegten Wasser- und Kanalisationsleitungen stehen im Privateigentum.
- 2 Die elektrischen Leitungen und die Leitungen der Telekommunikation bleiben im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.

## Durchleitungsrechte

Art. 19

- 1 Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitungen von öffentlichen Werkleitungen sowie von privaten Hausanschlüssen oder Meteorwasserleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

## Abfallbereitstellung

Art. 20

- 1 Die im Quartier anfallenden Abfälle sind an den von der Gemeinde bestimmten Standorten für die zentrale Abfallsammlung zu deponieren.

## **2. Ausführung, Unterhalt und Erneuerung der Erschliessungsanlagen**

### Ausführung

Art. 21

- 1 Projektierung und Erstellung der im Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsstrasse sowie der für den Anschluss von Neubauten an das öffentliche Netz erforderlichen Wasser- und Kanalisationsleitungen einschliesslich der Hausanschlüsse sind Sache der Eigentümer der Parzellen 302, 303 und 304.
- 2 Die Leitungen der Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation werden von den zuständigen Werken erstellt.

### Unterhalt und Erneuerung

Art. 22

- 1 Die Erschliessungsstrasse (Abschnitt C-D) ist von den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer der Parzellen Nr. 302, 303, 304, 360, 419 und 420 zu unterhalten und zu erneuern. Der Unterhalt und die Erneuerung der Erschliessungsstrasse (Abschnitt D-E) obliegen den Eigentümerinnen und Eigentümer der Parzellen Nr. 302, 303, 304 und 360.
- 2 Die übrigen im Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu unterhalten und zu erneuern, denen diese Anlagen dienen.
- 3 Der Unterhalt und die Erneuerung der elektrischen Leitungen und der Leitungen der Telekommunikation obliegt den betreffenden Werken.

## **3. Finanzierung der Erschliessungsanlagen**

### Verkehrsanlagen

Art. 23

- 1 Die Kosten für die Erstellung der Erschliessungsstrasse gehen ausschliesslich zu Lasten der Eigentümerinnen und Eigentümer der Parzellen Nr. 302, 303, 304.
- 2 Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Erschliessungsstrasse, Abschnitt C-D, gehen zu Lasten der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer der Parzellen Nr. 302, 303, 304, 360, 419 und 420, jene des Abschnittes D-E zu Lasten der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer der Parzellen Nr. 302, 303, 304 und 360. Massgeblich für die Aufteilung der Kosten ist das Verhältnis der Parzellenflächen der kostenpflichtigen Parzellen, wobei die in der zweiten Nutzungsetappe gelegenen Parzellenflächen erst nach erfolgter Einzonung mitzuberücksichtigen sind.
- 3 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung aller übrigen Verkehrsanlagen wie Zufahrten, Autoabstellplätze und Hauszugänge tragen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen die Anlagen dienen.

- 1 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der Wasser- und Kanalisationsleitungen mit Ausnahme des Leitungsabschnittes A-B einschliesslich der Hausanschlüsse gehen zu Lasten der Eigentümerinnen und Eigentümer, denen diese Anlagen dienen.
- 2 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der elektrischen Leitungen und der Leitungen der Telekommunikation richten sich nach den Vorschriften der zuständigen Werke.

- 1 Durch die Finanzierung der Erschliessungsalagen gemäss Art. 23-24 QPV werden die Quartierplanbeteiligten von der Leistung der gesetzlichen Beiträge an öffentliche Erschliessungswerke der Gemeinde, aus denen ihnen ein Vorteil erwächst, nicht befreit.
- 2 Vorbehalten bleiben ferner die für den Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung geschuldeten Anschlussgebühren. Diese werden den Baugesuchstellenden bei Erteilung einer Baubewilligung in Rechnung gestellt.
- 3 Vorbehalten bleiben ausserdem die Anschlussgebühren für den Anschluss der Grundstücke an die Elektrizitätsversorgung und an die Leitungen der Telekommunikation sowie die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen.

## C Schlussbestimmungen

- 1 Die Kosten der Quartierplanung sowie die Kosten der Gemeinde für die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Quartierplans im Grundbuch gehen ausschliesslich zu Lasten des Eigentümers der Parzellen Nr. 302, 303 und 304.
- 2 Die Kosten der Gemeinde werden dem kostenpflichtigen Eigentümer nach Abschluss der Quartierplanung in Rechnung gestellt. Sie sind innert 60 Tagen seit Erhalt der Rechnung an die Gemeindekasse zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich ½ % berechnet (Art. 116 Abs. 3 BauG).

- 1 Die Baubehörde lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Parpan auf die Parzellen Nr. 75, 302, 303, 304, 360, 419 und 420 anmerken.

- 2 Die im Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten gemäss Vorschriften der Gemeinde Parpan ausschliesslich als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.
- 3 Die Baubehörde ist für die Anmeldung des Quartierplans zur Anmerkung beim Grundbuchamt Valbella besorgt. Gleichzeitig meldet sie die sich aus der Bereinigung der Dienstbarkeiten ergebenden Rechtsänderungen zum Vollzug im Grundbuch an.

#### Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes

Art. 28

- 
- 1 Für die Änderung des Quartierplanes gelten sinngemäss die Bestimmungen über die Einleitung und den Erlass.