



Kanton Graubünden
Gemeinde Küblis

Quartierplan Bahnhof

Quartierplanvorschriften (QPV)

Öffentliche Auflage vom: 19. Februar 2016

bis: 20. März 2016

Vom Gemeindevorstand erlassen am: 23. Mai 2016

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiber:



Impressum

Auftraggeber

Thomas Steinmann AG, Trun, 7247 Saas i.P.
info@thomas-steinmann.ch

Begleitung

Gemeinde Küblis
Gemeindeverwaltung
7240 Küblis

Kontaktperson

Andrea Jost, Gemendescribe
+41 81 300 32 00
andrea.jost@kueblis.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung
+41 81 258 34 45
s.sauter@stauffer-studach.ch

Erstellung

Februar 2016

Bearbeitungsstand

23. Mai 2016

Inhalt

1	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Quartierplangebiet	4
Art. 2	Zweck des Quartierplanes	4
Art. 3	Bestandteile des Quartierplanes	4
Art. 4	Verbindlichkeit	4
2	Gestaltung	5
Art. 5	Nutzungsart und Ausnützung	5
Art. 6	Nutzungseinschränkung NISV	5
Art. 7	Baufelder	5
Art. 8	Baubereich Terrasse, Baugereich Perronanlage	5
Art. 9	Gebäudelänge	5
Art. 10	Dächer	5
Art. 11	Umgebungsgestaltung	6
3	Erschliessung	6
3.1	Verkehr	6
Art. 12	Zufahrten, Abstellplätze für Motorfahrzeuge	6
Art. 13	Anschluss an das Versorgungsnetz	6
Art. 14	Meteorwasser	6
Art. 15	Durchleitungsrechte	6
Art. 16	Abfallentsorgung	6
4	Finanzierung	7
Art. 17	Bauberatung	7
Art. 18	Private Versorgungsanlagen	7
Art. 19	Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	7
5	Schlussbestimmungen	7
Art. 20	Planungskosten	7
Art. 21	Anmerkung / Eintrag im Grundbuch	8
Art. 22	Differenzbereinigung	8
Art. 23	Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans	8

Gestützt auf Art. 51 ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erlässt der Gemeindevorstand Küblis nachfolgenden

PRIVATER QUARTIERPLAN BAHNHOF

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Quartierplangebiet

- 1 Der Quartierplan Bahnhof erstreckt sich über die Grundstücke Nr. 413, 414 und 415 des Grundbuches der Gemeinde Küblis.
- 2 Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Bestandesplan ersichtlich.

Art. 2

Zweck des Quartierplanes

- 1 Der Quartierplan bezweckt die harmonische und massstäbliche Einfügung von Neubauten in das bestehende Siedlungsgebiet des Quartierplangebietes. Er regelt zudem die Kostenverteilung.

Art. 3

Bestandteile des Quartierplanes

- 1 Der Quartierplan umfasst die folgenden Bestandteile:
 1. Quartierplanvorschriften mit Anhang 1 (Grundbuchauszug)
 2. Bestandesplan 1:500
 3. Gestaltungsplan 1:500

Art. 4

Verbindlichkeit

- 1 Der Quartierplan gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbesehen allfälliger Handänderungen.
- 2 Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Artikel keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften sowie den Vorschriften der Erschliessungsreglemente der Gemeinde zu genügen.
- 3 Die Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet haben zudem den einschlägigen Bestimmungen der Feuerpolizeigesetzgebung zu genügen.
- 4 Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

2 Gestaltung

Art. 5

Nutzungsart und Ausnützung

- 1 Die Art der Nutzung der Grundstücke richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplans.

Art. 6

Nutzungseinschränkung NISV

- 1 Die Bauherrschaft hat bei einem Baugesuch den Nachweis zu erbringen, dass der NISV-Wert eingehalten wird.
- 2 Im Weiteren muss das Einverständnis der Rhätischen Bahn (RhB) gemäss Art. 18m Eisenbahngesetz (EBG) vom 20. Dezember 1957 eingeholt werden.

Art. 7

Baufelder

- 1 Neubauten und Ersatzbauten sind innerhalb des im Gestaltungsplanes festgelegten Baufeldes zu erstellen. Gegenüber den Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten, vorbehalten bleibt Abs. 3 dieses Artikels.
- 2 Ausserhalb der Baufelder dürfen unterirdische Parkierungsräume und Kellergeschosse erstellt werden.
- 3 Im Bereich mit Auflagen sind Neubauten nur gestützt auf Art. 77 Abs. 1 KRG zulässig. Dazu ist das Einverständnis der Rhätischen Bahn (RhB) erforderlich.

Art. 8

Baubereich Terrasse, Baugereich Perronanlage

- 1 Im Baubereich Terrasse dürfen offene Aussensitzplätze erstellt werden.
- 2 Im Bereich Perronanlage ist ausschliesslich die Errichtung eines Gehsteigs (RhB) zulässig.

Art. 9

Gebäudelänge

- 1 Bei guter Gliederung und Gestaltung der Gebäudekuben kann die Baubehörde die Gebäudelänge frei bestimmen bzw. festlegen. Die Baubehörde holt dazu eine Stellungnahme des Bauberaters ein.

Art. 10

Dächer

- 1 Sattel- und Walmdächer sind zulässig.
- 2 Pult- und Flachdächer sowie Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von weniger als 19° sind nur bei guter ortsbaulicher Qualität und Einordnung zulässig. Die Baubehörde holt dazu eine Stellungnahme des Bauberaters ein.
- 3 Auf den An- und Kleinbauten darf die Dachneigung frei gewählt werden.

Umgebungsgestaltung

Art. 11

- 1 Sämtliche baulichen Eingriffe sind so zu planen, dass Veränderungen des gewachsenen Terrains auf ein absolutes Minimum reduziert werden.
- 2 Bepflanzungen sind zurückhaltend und nur mit orts- und siedlungstypischen Pflanzen vorzunehmen.

3 Erschliessung

3.1 Verkehr

Zufahrten, Abstellplätze für
Motorfahrzeuge

Art. 12

- 1 Die für Bauvorhaben im Quartierplangebiet notwendige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird nach den Bestimmungen des Baugesetzes im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Anschluss an das Versor-
gungsnetz

Art. 13

- 1 Neue Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet sind gemäss Erschliessungsplan an die bestehenden oder neu zu erstellenden öffentlichen Werkleitungen sowie an die elektrischen Leitungen und die Leitungen der Telekommunikation anzuschliessen.

Meteorwasser

Art. 14

- 1 Das auf den Parzellen anfallende Oberflächenwasser ist separat zu fassen und gemäss den Weisungen der Gemeinde der Versickerung zuzuführen oder im Trennsystem abzuführen. Es darf nicht in Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.

Durchleitungsrechte

Art. 15

- 1 Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Versorgungsleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.
- 2 Die Kosten allfälliger Leitungsverlegungen gehen zulasten der Leitungsberechtigten.

Abfallentsorgung

Art. 16

- 1 Die im Quartier anfallenden Abfälle sind nach den Weisungen der Gemeinde zu entsorgen.

4 Finanzierung

Art. 17

Bauberatung

- 1 Die Kosten der Bauberatung gemäss Art. 9, Abs. 1 und Art. 10 Abs. 2 gehen zu Lasten der jeweiligen Bauherrschaft.

Art. 18

Private Versorgungsanlagen

- 1 Die Kosten für die privaten Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von jenen Quartierplanbeteiligten zu tragen, denen diese Anlagen dienen.

Art. 19

Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

- 1 Gesetzliche Beiträge und Gebühren an öffentliche Erschliessungswerke bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- 2 Vorbehalten bleiben insbesondere die für den Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung geschuldeten Anschlussgebühren. Letztere werden den Baugesuchsstellenden bei Erteilung einer Baubewilligung in Rechnung gestellt.
- 3 Vorbehalten bleiben ferner die Anschlussgebühren für den Anschluss der Grundstücke an die Elektrizitätsversorgung und die Leitungen der Telekommunikation sowie die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen.

5 Schlussbestimmungen

Art. 20

Planungskosten

- 1 Die Quartierplanungskosten, bestehend aus den Auslagen der Gemeinde für die planerische und juristische Beratung sowie die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Quartierplans im Grundbuch (Verfahrenskosten) gehen zu Lasten der Eigentümer der Grundstücke Nr. 413 und 415. Die Grundbuchgebühren werden der Gemeinde Küblis in Rechnung gestellt.
- 2 Die Kostenanteile inkl. der Grundbuchgebühren werden dem Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 413 und 415 vom Gemeindevorstand nach Abschluss der Quartierplanung in Rechnung gestellt. Sie sind innert 60 Tagen seit Erhalt an die Gemeindekasse zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe der jeweils geltenden kantonalen Ansätze berechnet.

Anmerkung / Eintrag im
Grundbuch

Art. 21

- 1 Der Gemeindevorstand lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Küblis auf den Grundstücken Nr. 413, 414 und 415 anmerken. Die entsprechende Grundbuchanmeldung wird hiermit abgegeben. Der Gemeindepräsident und der Gemeindeschreiber sind zur Abgabe der erforderlichen Anmeldung ermächtigt.
- 2 Die im Quartierplan festgelegten Vorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten gemäss Vorschriften der Gemeinde Küblis ausschliesslich als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

Differenzbereinigung

Art. 22

- 1 Entstehen aus der Anwendung des Quartierplans Differenzen oder erweist sich dieser als unvollständig, so entscheidet die Gemeinde darüber auf dem Verfügungsweg. Dabei ist die Gemeinde im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der unterliegenden Partei Fachberater beizuziehen.

Aufhebung oder Abänderung
des Quartierplans

Art. 23

- 1 Für die Aufhebung oder Abänderung des vorliegenden Quartierplans gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Der Gemeindevorstand Küblis hat den vorliegenden Quartierplan Bahnhof nach der öffentlichen Auflage vom 19. Februar 2016 bis 20. März 2016 mit Beschluss vom 23. Mai 2016 genehmigt.

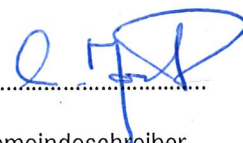
Der Genehmigungsbeschluss wird allen Quartierplanbeteiligten sowie allfälligen Einsprechenden schriftlich eröffnet.

Gegen den Quartierplan Bahnhof kann innert 30 Tagen seit Mitteilung der Genehmigung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde geführt werden.

Gemeindevorstand Küblis



Der Gemeindepräsident



Die Gemeindeschreiber