

Kanton Graubünden



G E M E I N D E M A L A N S

Quartierplan "Selfiweg 2"

Quartierplanvorschriften

Gestützt auf Art. 40 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und Art. 59 ff. des Baugesetzes der Gemeinde Malans (BauG) erlässt der Gemeindevorstand Malans den nachfolgenden

Quartierplan "Selfiweg 2"

A. Allgemeine Vorschriften

1. Quartierplangebiet

1.1. Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für folgende im Quartierplan "Selfiweg 2" erfassten Grundstücke :

Parz.	Fläche im QP	Eigentümer
1058	1144.0	[REDACTED]
1059	1591.0	
1060	2203.0	
1061	2603.0	
1062	2156.0	

1.2. Abgrenzung

Die genaue Abgrenzung des Perimeters ist aus dem Ist-Zustand 1:500 ersichtlich.

2. Zweck des Quartierplanes

2.1. Der Quartierplan "Selfiweg 2" bezweckt:

- Die Erschliessung des Quartierplangebietes sicherzustellen, im Hinblick sowohl auf die etappenweise als auch auf die vollständige Verwirklichung und zwar bezüglich:
 - Erschliessung der einzelnen Parzellen
 - öffentlicher Fussweg
 - Versorgung (Wasser)
 - Entsorgung (Abwasser)
- Das Quartierplangebiet sowohl während den einzelnen Etappen als auch nach vollständiger Verwirklichung zweckmässig überbauen zu können.
- Allfällig vorgesehene Grenzberichtigungen im Rahmen der vorliegenden Vorschriften zu ermöglichen.

3. Mittel des Quartierplanes

Zur Erreichung des Quartierplanes dienen folgende rechtsverbindliche Mittel:

- a) Alter Besitzstand 1: 500 mit der Quartierplanabgrenzung
- b) Neuzuteilung mit Erschliessung 1: 500
- c) Quartierplanvorschriften

B. Besondere Vorschriften

4. Landumlegung und Grenzberreinigung

- 4.1 Die Landumlegung ist Bestandteil des Quartierplanes.
- 4.2 Die mit der Neuzuteilung ausgeschiedene Weg- und Strassenparzelle geht in das Eigentum der Gemeinde über. Die Anteile betragen:

Parz	Fläche im QP	Eigentümer	Anteil in %
1058	1144.0	[REDACTED]	11.79
1059	1490.1		15.37
1060	2121.7		21.88
1061	2506.9		
1062	2076.4		25.85
.....	357.9	Gemeinde Malans	21.42
			3.69

- 4.3 Die im Quartierplan enthaltenen Flächenangaben sind vom Geometer in den Grundbuchplänen genau festzulegen. Abweichungen die sich aus dem Quartierplan ergeben, sind mit der Vermessung auszugleichen.
- 4.4 Nach erfolgter Landumlegung können Neuparzellierungen soweit vorgenommen werden, wie sie den Quartierplanzweck nicht beeinträchtigen.
- 4.5 Die Kosten der Vermessung und Vermarkung sowie die mit der Landumlegung verbundenen Grundbuchgebühren trägt jeder Grundeigentümer, soweit er davon betroffen ist, zu gleichen Teilen.

5. Erschliessung

5.1 Zufahrten und Zugänge

- a) Die Quartiererschliessungsstrasse und der öffentliche Fussweg müssen nicht unmittelbar nach der Genehmigung des Quartierplanes erstellt werden, sondern erst wenn dies aufgrund eines Bauprojektes erforderlich ist.
- b) Die Ausführung, inkl. allfälliger Werkleitungen hat nach den Angaben der Gemeinde zu erfolgen.

- c) Die Erstellungskosten für die Quartierserschliessungsstrasse und den öffentlichen Fussweg gehen, im Verhältnis der jeweiligen Parzellenflächen, zu Lasten der Parz. Nr. 1059, 1060, 1061 und 1062. Die Parzelle Nr. 1058 wird nur zur Hälfte belastet.

Allfällige Gemeindebeiträge richten sich nach dem Gesetz über die Beiträge an Erschliessungsanlagen in der Gemeinde Malans.

5.2 Ver- und Entsorgung

- a) Für die Erstellung, Benützung und den Unterhalt öffentlicher und privater Werkleitungen gelten grundsätzlich die Bestimmungen der Gemeinde.
- b) Die Platzierung allfällig notwendiger Hydranten richten sich nach den Angaben des kantonalen Feuerpolizeiamtes und der Gemeinde. Die jeweiligen Hausanschlüsse sind mit dem Bauprojekt zu bestimmen.
- c) Die Elektro- und Telefonzuleitung erfolgt gemäss den Angaben der jeweiligen Werke und ist im Rahmen der Bauprojektphase festzulegen.
- d) Die Abwasserbeseitigung erfolgt gemäss Erschliessungsplan. Die jeweiligen Hausanschlüsse sind mit dem Bauprojekt zu bestimmen.
- e) Die Beleuchtung des quartierinternen Zufahrtsweges hat in Absprache mit der Gemeinde bzw. dem EW zu erfolgen. Sie ist Bestandteil der Wegerstellung.
- f) Die Kehrlichtbeseitigung hat nach den Angaben der Gemeinde zu erfolgen.

6. Gestaltung

- 6.1 Die Gestaltungsvorschriften richten sich nach dem Baugesetz der Gemeinde Malans.
- 6.2 Die Profilierung der einzelnen Bauten hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen.

7. Verfahrenskosten

- 7.1 Die Kosten des Quartierplanverfahrens werden im Verhältnis der einbezogenen Grundstücksflächen auf die quartierplanbeteiligten Parz. Nr. 1058, 1059, 1060, 1061 und 1062 verteilt.
- 7.2 Die Kosten werden unmittelbar nach der Genehmigung des Quartierplanes durch den Gemeindevorstand fällig.

8. Dienstbarkeiten

- 8.1 Fuss- und Fahrwegrecht (Löschung)
Die auf die Parzelle 1058 eingetragene Dienstbarkeit unter Lit. c) vom 15.9.1955

nämlich : Fuss- und Fahrwegrecht zulasten 1059, im Grundbuch ist zu löschen.

8.2 Fuss- und Fahrwegrecht (Neubegründung)

Der jeweilige Eigentümer der Parzelle 1059 räumt dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle 1058 das Recht ein, auf einem 2.6 Meter breiten Bodenstreifen unmittelbar entlang seiner nordöstlichen Grundstücksgrenze eine Zufahrtsstrasse zur oberen Parzellenhälfte 1058 zu erstellen und diese unbeschränkt zu begehen und zu befahren.

8.3 Landabzug (Vereinbarung)

Die Eigentümerin der Parzelle 1059, [REDACTED] erklärt sich bereit, die Hälfte des Landabzugs ($1/2$ von $42.2 \text{ m}^2 = 21,1 \text{ m}^2$) der Parzelle 1058 ([REDACTED]) zu übernehmen, d. h. entschädigungslos an den Eigentümer der Parzelle 1058, [REDACTED], abzutreten.

Die Eigentümerin der Parzelle 1059, [REDACTED] verkauft dem Eigentümer der Parzelle 1058, [REDACTED], die Hälfte des Landabzugs ($1/2$ von $42,2 \text{ m}^2 = 21,1 \text{ m}^2$) der Parzelle 1058 ([REDACTED]) zum Pauschalpreis von Fr. 8'000.-- (achttausend Franken).

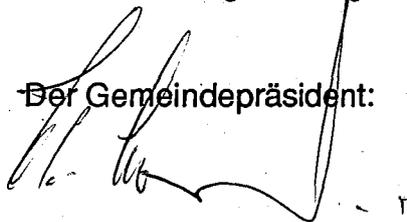
9. Verfahrensbestimmungen

- 9.1 Für jedes Bauvorhaben ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren gemäss Baugesetz durchzuführen.
- 9.2 Der Quartierplan wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt und unterliegt der Einsprachemöglichkeit gemäss Baugesetz.
- 9.3 Der Quartierplan sowie die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Gemeindevorstand in Kraft. Nach Eintritt der Rechtskraft wird der Quartierplan zum Vollzug bei den Parzellen 1058, 1059, 1060, 1061, und 1062 dem Grundbuch der Gemeinde angemeldet.

Der Gemeindevorstand Malans hat den vorliegenden Quartierplan "Selfiweg 2"

am 20.03.91 genehmigt.

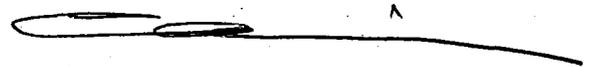
Der Gemeindepräsident:



sig. Lori



Der Gemeindeschreiber:



sig. Candrian

Parzellen und ihre Möglichkeiten

Parz.Nr.	Fläche der Parz. in m ²	Anteil der Parz. in %	mögl.BGF AZ 0.6 in m ²	mögl.BGF AZ 0.69 in m ²	Anzahl Parkp. ca. Stk.	Anzahl Whg. ca. Stk.
1058	1144 m ²	11.8%	686 m ²	789 m ²	10	7
1059	1591 m ²	16.4%	955 m ²	1098 m ²	14	9
1060	2203 m ²	22.7%	1322 m ²	1520 m ²	19	13
1061	2603 m ²	26.8%	1562 m ²	1796 m ²	22	15
1062	2156 m ²	22.2%	1294 m ²	1488 m ²	19	12
Total	9697 m²	100.0%	5819 m²	6691 m²	84	56

Parzellen und ihre Abzüge

Parz.Nr.	Fläche der Parz. in m ²	Anteil der Parz. in %	Abzüge für Str. in m ²	Abzüge für Str. in %	Neuzuteilung in m ²
1058	1144 m ²	11.8%	*	0.0	1144.0 m ²
1059	1591 m ²	16.4%	100.9 m ²	6.3	1490.1 m ²
1060	2203 m ²	22.7%	81.5 m ²	3.7	2121.5 m ²
1061	2603 m ²	26.8%	96.3 m ²	3.7	2506.7 m ²
1062	2156 m ²	22.2%	79.8 m ²	3.7	2076.2 m ²
Total	9697 m²	100.0%	357.9 m²	3.7	9339.1 m²

* Landabzug geht zu Lasten von Parzelle Nr. 1059 (vgl. Ziff. 8.3. der Quartierplanvorschriften).

Abzüge :		
Strassenbreite	3.0 m	189.0 m ²
Wegbreite	2.0 m	118.0 m ²
Radien	3.5 m	15.9 m ²
Kehrplatz	5.0 m	35.0 m ²