

Kanton Graubünden

Gemeinde Vaz/Obervaz



**Änderung
Quartierplan 'La Pala'**

Quartierplanvorschriften

Vom Gemeindevorstand erlassen am: 25. März 2004

Der Gemeindepräsident:



Der Aktuar:

Auftraggeber: Gemeinde Vaz/Obervaz
Gemeindeverwaltung
7078 Lenzerheide

Kontaktperson: Walter Strässler, Chef Bauamt
081 3852141

Bearbeitung Stauffer & Studach AG, Chur (Koordination)
Quartierplanung: Silvio Sauter; Projektleitung und Sachbearbeitung
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch

Projekt: Kissling Roth, Dipl. Architekten ETH SIA, Zürich
David Roth, Projektbearbeiter
01 / 440 59 40
Contact@Kissling-Roth.ch

Erstellung: November 2002 / März 2003 / März 2004

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Quartierplangebiet	3
Art. 2	Zweck des Quartierplanes	3
Art. 3	Bestandteile des Quartierplanes	3
Art. 4	Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften	3
II.	Nutzung	4
Art. 5	Nutzungsart und Ausnützung	4
III.	Gestaltung	4
Art. 6	Gestaltungsplan	4
Art. 7	Baufelder	4
Art. 8	Freihaltebereich	5
Art. 9	Erschliessungsbereich	5
Art. 10	Grenz- und Gebäudeabstände	5
Art. 11	Ausragende Gebäudeteile und abgestützte Balkone	5
Art. 12	Gestaltung der Bauten	5
Art. 13	Dachgestaltung, Sonnenkollektoren, Satellitenempfangsanlage	5
Art. 14	Umgebungsgestaltung, Bepflanzung	6
IV.	Erschliessung des Quartierplangebietes	6
Art. 15	Erschliessungsanlagen, Duldungspflicht	6
Art. 16	Erstellung der Erschliessungsanlagen, Dienstbarkeit	6
Art. 17	Eigentum an Erschliessungsanlagen	7
Art. 18	Erstellung und Anordnung der Parkplätze	7
V.	Bestand, Landumlegung, Dienstbarkeiten	7
Art. 19	Bestandesplan	7
Art. 20	Dienstbarkeiten, Grundlasten, An- und Vormerkungen	8
VI.	Kostenverteilung	8
Art. 21	Grundsatz der Kostenverteilung	8
Art. 22	Verfahrenskosten	8
Art. 23	Erstellungskosten der Erschliessungsanlagen	8
Art. 24	Fälligkeit und Verzinsung der Kostenbeiträge	8
Art. 25	Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	8
VII.	Schlussbestimmungen	9
Art. 26	Anmerkung und Vollzug der Landumlegung im Grundbuch	9

Gestützt auf Art. 91ff des Baugesetzes der Gemeinde Vaz/Obervaz (BauG) und Art. 38ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erlässt der Gemeindevorstand nachfolgenden

Öffentlichen Quartierplan 'La Pala'

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Quartierplangebiet

Der Quartierplanperimeter liegt innerhalb des Gebietes 'La Pala'. Einbezogen sind die Parzellen Nr. 3166, 4985, 4986, 4987, 4988 und 4723 des Grundbuches der Gemeinde Vaz/Obervaz.

Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ergibt sich aus dem Bestandesplan 1:500 vom 22. Juni 2001.

Art. 2

Zweck des Quartierplanes

Der Quartierplan bezweckt die harmonische und massstäbliche Einfügung von Neubauten in das bestehende Siedlungsgebiet, die Freihaltung von bedeutenden Aussenräumen sowie die Erschliessung des Quartierplangebietes. Er dient ferner der Neuverteilung des Eigentums und regelt die Kostenverteilung.

Art. 3

Bestandteile des Quartierplanes

Der Quartierplan 'La Pala' umfasst die folgenden Bestandteile:

1. Quartierplanvorschriften mit Bestandestabelle und BGF-Verteiler, Kostenverteiler, Grundbuchauszüge, Einlenker Voa Sol Vallos
2. Bestandesplan 1:1000
3. Gestaltungsplan 1:1000
4. Erschliessungsplan 1:1000
5. Gestaltungsvorschlag 012, Kissling Roth, Zürich

Art. 4

Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften

Alle Bauvorhaben im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften der Gemeinde zu genügen.

Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

II. Nutzung

Art. 5

Nutzungsart und Ausnützung

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplanes.

Die maximal zulässige Nutzung ergibt sich aus der Tabelle im Anhang 1. Der im Baugesetz beschriebene Bonus ist darin nicht enthalten. Die Baubehörde gewährt unter Anwendung von Art. 83 BauG eine pauschale Erhöhung der Ausnützungsziffer von

Privatrechtlich vereinbarte Nutzungstransporte auf Parzellen ausserhalb des Quartierplangebietes können teilweise resp. vollständig rückgängig gemacht werden.

Pro Baufeld darf die maximale bauliche Nutzung von 500 m² BGF nicht übertroffen werden.

III. Gestaltung

Art. 6

Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan sind folgende Gestaltungselemente festgelegt:

1. Baufeld
2. Freihaltebereich
3. Erschliessungsbereich

In Verbindung mit den nachfolgenden Vorschriften werden zudem die Grundsätze für die Bauweise und die Gestaltung der Bauten sowie deren Umgebung festgelegt.

Der Gestaltungsplan basiert auf einem Überbauungskonzept, welches als Gestaltungsvorschlag (Planbeilage) zu berücksichtigen ist. Wesentliche gestalterische und konzeptionelle Änderungen können von der Baubehörde bewilligt werden. Sie holt dazu eine Stellungnahme des Erstellers des Gestaltungsvorschlages, Kissling Roth, Dipl. Architekten ETH SIA, David Roth, Zürich und des Bauberaters ein.

Art. 7

Baufelder

Die Baustandorte der Hauptgebäude werden durch die Baufelder bestimmt. Die maximale Abdrehung der einzelnen Baukuben ist im Gestaltungsplan festgelegt.

Freihaltebereich	Art. 8 Der Freihaltebereich dient der Erhaltung der wertvollen Aussenräumen und ist in der Regel von Hochbauten frei zu halten. Die Freiraumfläche soll weiterhin als Weide- und Grasland genutzt werden. Es dürfen keine Aussenanlagen wie Spiel-, Sport-, Grill- und sonstige Aufenthaltsplätze erstellt werden.
Erschliessungsbereich	Art. 9 Innerhalb des Erschliessungsbereiches sind eingeschossige Nebengebäuden, gedeckte und ungedeckte Parkplätze, Abfallsammelplätze sowie Zufahrten und eine gedeckte Zufahrtsrampe zur Tiefgarage gestattet. Flachdächer sind zulässig. Die max. Gebäude- und Firsthöhe darf 3.5 m nicht überschreiten.
Grenz- und Gebäudeabstände	Art. 10 Die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände gelten nur gegenüber der Abgrenzung des Quartierplangebietes. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Bestimmungen. Die Bauten dürfen unabhängig von der Parzellierung auf die Begrenzungslinien der Baufelder gestellt werden.
Ausragende Gebäudeteile und abgestützte Balkone	Art. 11 Ausragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen nicht als prägendes Element der einzelnen Fassaden in Erscheinung treten. Sie dürfen bis max. 1.00 m über das Baufeld hinausragen. Ihre Gesamtlänge darf 2/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
Gestaltung der Bauten	Art. 12 Die Fassaden sind mural zu halten. Die Gliederung zwischen unterschiedlichem Aussenmaterial hat der Raumteilung im Gebäudeinnern zu entsprechen. Holzteile, die nach aussen in Erscheinung treten, dürfen nicht mit deckenden Farbanstrichen versehen werden. Farblose Schutzanstriche sind gestattet, sofern sie die natürlich entstehenden Farbänderungen infolge Besonnung und Witterung nicht verhindern.
Dachgestaltung, Sonnenkollektoren, Satellitenempfangsanlage	Art. 13 Alle Hauptbauten sind mit Giebeldächern zu versehen. Die Firstrichtungen der Hauptbauten verläuft parallel zum Hang. Die Dächer sind mit geschnittenen Schieferplatten einzudecken. Dächer ohne Dachvorsprünge sind zulässig. Pro Dachfläche ist nur eine Aufbaute mit max. 1/3 der Fassadenlänge resp. 1/2 der Dachflächenbreite sowie eine Höhe von max. 1.5 m erlaubt. Die Dachaufbauten sind sowohl vom First als auch von der

Trauf einzurücken.

An- und Nebenbauten dürfen Pult- oder Flachdächer aufweisen.
Dachdurchbrüche haben sich auf das Unerlässliche zu beschränken.

Grossflächige Sonnenkollektoren sind nur gestattet, wenn sie die Dachhaut zusammenhängend bedecken. Sie haben in der Regel als äussere Dachhaut ganze Dachhälften zu umfassen. Pro Gebäude darf höchstens eine Satellitenempfangsanlage erstellt werden.

Art. 14

Umgebungsgestaltung, Bepflanzung

Sämtliche baulichen Eingriffe im Quartierplangebiet sind so zu planen, dass die Veränderungen des gewachsenen Terrains auf ein absolutes Minimum reduziert werden.

Bepflanzungen sind zurückhaltend und nur mit orts- und siedlungstypischen Gewächsen vorzunehmen. Das Bepflanzungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

IV. Erschliessung des Quartierplangebietes

Art. 15

Erschliessungsanlagen, Duldungspflicht

Das Quartierplangebiet ist gemäss Erschliessungsplan mit den darin festgelegten Verkehrsanlagen (Zufahrt) sowie Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (Werkleitungen) zu erschliessen.

Die Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung und Erstellung der Erschliessungsanlagen (Kanalisations-, Wasserleitungen und EW-Leitungen) auf ihren Grundstücken entschädigungslos zu dulden.

Im gesamten Quartierplangebiet erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Unverschmutztes Abwasser ist in den Vallos-Bach einzuleiten. Die Baubehörde besorgt die dazu notwendigen Bewilligungen gemäss übergeordneter Gesetzgebung.

Die Ausgestaltung des Einlenkers Voa Sol Vallos richtet sich gemäss Plan im Anhang 3. Der Einlenker ist spätestens mit der Überbauung der Parz. Nr. 4988 zu erstellen.

Art. 16

Erstellung der Erschliessungsanlagen, Dienstbarkeit

Die Erschliessungsanlagen sind durch die betroffenen Grundeigentümer nach den Weisungen der Gemeinde zu erstellen.

Der Zugang und die Zufahrt zu den Parzellen 4985, 4986, 4987 und 4988 erfolgen über die im Erschliessungsplan vorgesehenen Fusswege bzw.

über die unterirdische Parkieranlage. Der Zugang von der unterirdischen Parkieranlage zur Baute auf der Parzelle 4985 erfolgt überirdisch (auf einer maximalen Breite von 2.5 m) und/oder unterirdisch.

Die im Erschliessungsplan aufgeführten privaten Werkleitungen werden nach den Weisungen der Gemeinde ebenfalls durch die betroffenen Grundeigentümer erstellt.

Art. 17

Erstellung und Anordnung der
Parkplätze

Die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes. Die Grundeigentümer dürfen oberirdische Parkplätze nur in den im Erschliessungsplan bezeichneten Bereichen und in der festgelegten Anzahl erstellen.

Die Grundeigentümer der Parzellen 4985, 4986, 4987 und 4988 haben eine gemeinsame unterirdische Parkieranlage mit den erforderlichen Pflichtparkplätzen im gemäss Erschliessungsplan vorgesehenen Baufeld zu erstellen. Das Dach der Parkieranlage ist insoweit zu bepflanzen, als nicht Gebäude darauf stehen oder Fusswege darüber führen.

Die Pflichtparkplätze dürfen nur im Zusammenhang mit den gemäss Baubewilligung zugeordneten Wohneinheiten benützt werden.

Bevor die rechtliche Sicherstellung der erforderlichen Parkplätze nicht vorhanden und deren Ausführung nicht gewährleistet ist, darf keine Baubewilligung für eine Neubaute erteilt werden.

Art. 18

Eigentum an Erschliessungs-
anlagen

Die Zufahrt zur unterirdischen Parkieranlage sowie die privaten Werkleitungen (Kanalisation und Wasserleitung) sind Bestandteil der Parzellen, auf denen sie sich befinden. Die Rechte an der unterirdischen Parkieranlage sind privatrechtlich so zu gestalten, dass die Zufahrt zu den Parzellen 4985, 4986, 4987 und 4988 und die Benützung der Pflichtparkplätze für die betreffenden Grundeigentümer gewährleistet sind.

V. Bestand, Landumlegung, Dienstbarkeiten

Art. 19

Bestandesplan

Der Bestandesplan zeigt die Eigentumsverhältnisse im Alten Bestand auf und bildet gleichzeitig die Grundlage für die der Quartierplanung zugrunde liegenden Inhalte.

Dienstbarkeiten, Grundlasten, An- und Vormerkungen	Art. 20 Mit diesem Quartierplan werden auf den Grundstücken gemäss den Hauptbuchblättern der Parzellen des Grundbuches der Gemeinde Vaz/Obervaz die Eintragungen wie folgt beibehalten bzw. ergänzt: Alter Bestand (siehe Grundbuchauszug Anhang 2) Allgemeines: Die bestehenden Vor- und Anmerkungen sowie Dienstbarkeiten und Grundlasten bleiben unverändert erhalten. Die durch die Quartierplanung neu errichteten Rechte sind aus dem Erschliessungsplan ersichtlich, werden jedoch nicht privatrechtlich als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.
VI. Kostenverteilung	
Grundsatz der Kostenverteilung	Art. 21 Die Quartierplankosten werden im Verhältnis der Vorteilsnutzung auf die Eigentümer des Bezugsgebietes verteilt. Die Beitragssätze sind in der Tabelle 'Kostenverteiler' definitiv geregelt.
Verfahrenskosten	Art. 22 Die Verfahrenskosten, einschliesslich der Kosten für die grundbuchliche Behandlung, gehen im Verhältnis der Vorteilsnutzung zu Lasten der Grundeigentümer. Zu den Verfahrenskosten zählen auch die Aufwendungen der Gemeinde für die Prüfung und Genehmigung des Quartierplanes sowie für die Abrechnung der Quartierplankosten.
Erstellungskosten der Erschliessungsanlagen	Art. 23 Die Kosten für die Erstellung der Erschliessungsanlagen, der Parkierungsanlagen sowie der privaten Werkleitungen werden nach der Vorteilsnutzung verteilt. Die Beitragssätze sind in der Beitragstabelle (Anhang 1) definitiv geregelt.
Fälligkeit und Verzinsung der Kostenbeiträge	Art. 24 Die Kosten für die Erstellung von privaten Erschliessungsanlagen werden innert 30 Tagen seit der genehmigten Schlussabrechnung bzw. der betreffenden Ersatzverfügung des Gemeindevorstandes zur Zahlung fällig. Die Beiträge sind in jedem Fall ab Datum Schlussabrechnung zu 5 % zu verzinsen.
Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	Art. 25 Durch die Entrichtung der gemäss Quartierplanvorschriften geschuldeten Kostenanteile werden die Quartierplanbeteiligten von der Leistung der gesetzlichen Beiträge an die öffentlichen Erschliessungswer-

ke nicht befreit. Vorbehalten bleiben insbesondere die für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation und die Wasserversorgung der Gemeinde Vaz/Obervaz geschuldeten Anschlussgebühren. Diese werden den Grundeigentümern mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt. Vorbehalten bleiben ausserdem die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 26

Anmerkung und Vollzug der
Landumlegung im Grundbuch

Nach Eintritt der Rechtskraft ist der genehmigte Quartierplan auf Anmeldung der Gemeinde Vaz/Obervaz auf allen Grundstücken im Bezugsgebiet anzumerken.

Art. 27

Aufhebung oder Abänderung
des Quartierplanes

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

- Anhang 1 Bestandestabelle, Kostenverteiler
- Anhang 2 Grundbuchauszug vom 29. Mai 2002
- Anhang 3 Einlenker Voa Sol Vallos

22. September 2003/sa

Gemeinde Vaz / Obervaz

Quartierplan "La Pala"

Bestandestabelle / Neuzuteilung

Eigentümer	Parz.	Zone	Bestand m ²	BGF m ²	Zuteilung m ²	zugeteilte BGF m ² 3)
E [REDACTED]	3166	W 0.15	4541	11004	1333	240
		W 0.3	4373		1766	
		FW	1811		1811	
		üG	252		0	
		Gewässer	27		0	
E [REDACTED]	4985			0	1533	378
	4986			0	1544	378
	4987			0	1505	378
	4988			0	1312	378
	4723	W 0.3	148	173	148	44 1)
		Gewässer	25		25	
				11177	11177	1796 2)
					0	

- 1) Nutzungstransport der BGF im Umfang von 44 m² auf Parzellen ausserhalb des Quartierplanes zulässig.
2) Nutzungstransport im Umfang von 247 m² BGF auf Parzellen ausserhalb Quartierplangebiet; kann teilweise resp. vollständig rückgängig gemacht werden.
3) ohne Bonus

Zusätzliche Nutzungstransporte von ausserhalb des Quartiers sind nicht zulässig!

Quartierplan "La Pala"

Kostenverteiler

Eigentümer	Parz.	BGF	Quartierplanverfahren		Erschliessung 2)		Total
			m ²	%	¹⁾ Fr.	Kanalisation und Wasser % ⁴⁾ Fr.	Fr.
H [REDACTED]	3166		226	13.00%	5461.45	5)	5461.45
	4985		378	21.75%	9134.65	25.00%	9134.65
	4986		378	21.75%	9134.65	25.00%	9134.65
	4987		378	21.75%	9134.65	25.00%	9134.65
	4988		378	21.75%	9134.65	25.00%	9134.65
H [REDACTED]	4723 3)			0.00%	0.00	5)	0.00
			1738.00	100%	42000.05	100%	42000.05
					42000.00	1512	

- ¹⁾ Approx. Kosten Quartierplanverfahren Fr. 42'000.00

²⁾ Nur Zufahrt, Wege und Werkleitungen wie Kanalisation und Wasser. Parkierungsanlage entsprechend Anzahl Parkplätze

³⁾ Die Parz. 4723 erfährt keine Vorteilsnutzung!

⁴⁾ Approx. Kosten Erschliessung

Kanalisation und Wasser	120 ml	Fr.	54000.00
Elektrisch und Telefon	120 ml	Fr.	24000.00
Einlenker Voa Sol Vallos	75 m2	Fr.	23000.00
Fusswege	120 ml	Fr.	18000.00
Total		Fr.	119000.00

Parkplatz

Fr.

32000.00 pro Platz

⁵⁾ Keine Vorteilsnutzung aus den neuen Erschliessungsleitungen



Kanton Graubünden

Gemeinde Vaz/Obervaz

Quartierplan "La Pala"

Einlenker Voa Sol Vallos

1:200

22. September 2003 / sr

Genehmigung

Stauffer & Studach AG
CH-7000 Chur • Alexanderstrasse 38
Fon +41 (0)81 258 34 44 • Fax +41 (0)81 258 34 40
Mail info@stauffer-studach.ch

