

## Gemeinde Seewis Quartierplan Chräja

### Quartierplanvorschriften

Öffentliche Auflage 3. Oktober 2014 bis 1. November 2014

Vom Gemeindevorstand erlassen am 17. NOV. 2014

Der Gemeindepräsident



Stefan Däscher



Der Gemeindeschreiber



Hermi Saluz

Domat/Ems / Chur, 25. September 2014

## INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeines .....	1
Art. 1 Zweck.....	1
Art. 2 Geltungsbereich .....	1
Art. 3 Bestandteile des Quartierplans .....	1
II. Bebauung .....	2
Art. 4 Überbauungsziffer .....	2
Art. 5 Baufenster .....	2
Art. 6 Gebäudelänge.....	2
Art. 7 Gebäudeabstand .....	2
Art. 8 Klein- und Anbauten, Unterniveaubauten.....	2
Art. 9 Ausnahme .....	2
III. Erschliessung .....	3
Art. 10 Erschliessungsstrasse und -anlagen.....	3
Art. 11 Private Erschliessungsanlagen.....	3
IV. Landumlegung .....	3
Art. 12 Neuparzellierung / Landumlegung .....	3
Art. 13 Bereinigung der Eintragungen .....	3
V. Finanzierung .....	4
Art. 14 Finanzierung der Erschliessungsanlagen.....	4
Art. 15 Finanzierung des Unterhaltes.....	4
Art. 16 Private Versorgungs- und Erschliessungsanlagen .....	4
VI. Schlussbestimmungen .....	4
Art. 17 Differenzbereinigung.....	4
Art. 18 Inkrafttreten.....	4

# Quartierplan Chräja

## Quartierplanvorschriften

Gestützt auf Art. 51 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 21 Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) erlässt der Gemeindevorstand Seewis die Quartierplanung Chräja. Die Quartierplanung umfasst den Quartierplan Chräja Situation 1:500, den Quartierplan Chräja Erschliessungsplan 1:500, die grundbuchliche Behandlung des Quartierplans „Chräja“ in der Gemeinde Seewis sowie die nachfolgenden Vorschriften:

### I. Allgemeines

#### Art. 1 Zweck

Der Quartierplan Chräja bezweckt die Erschliessung und Landumlegung im Quartierplangebiet Chräja und regelt die Bebauung.

#### Art. 2 Geltungsbereich

Der Quartierplan umfasst die Grundstücke Nr. 698, 699, 711, 712 und die Teilparzelle 1657 (ohne Flächenanteile in der Dorfzone).

Soweit der Quartierplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des Baugesetzes der Gemeinde Seewis, das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und die Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO).

#### Art. 3 Bestandteile des Quartierplans

Der Quartierplan Chräja besteht aus den folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- a) Quartierplan Chräja Alter Besitzstand 1:500
- b) Quartierplan Chräja Situation 1:500
- c) Quartierplan Chräja Erschliessung 1:500
- d) Quartierplanvorschriften
- e) Grundbuchliche Behandlung

Informativ liegt der Planungs- und Mitwirkungsbericht Quartierplan Chräja vor.

## **II. Bebauung**

### **Art. 4 Überbauungsziffer**

Bezogen auf jede im Quartierplan Situation 1:500 ausgeschiedene Bauparzelle kann im Baubewilligungsverfahren gestützt auf Art. 11 Abs. 3 Baugesetz ein Überbauungszifferbonus von 15% gewährt werden. Ein weiterer Nutzungstransfer zwischen den einzelnen Grundstücken gemäss Quartierplan Situation 1:500 ist nicht zulässig.

### **Art. 5 Baufenster**

Die Baufenster definieren die einzuhaltenden Grenzabstände für Gebäude. Das Zusammenbauen zweier oder mehrerer Baukörper (Gebäude) über verschiedene Baufenster ist nicht zulässig.

### **Art. 6 Gebäudelänge**

Die Gebäudelänge kann innerhalb der Baufenster nach architektonischen Kriterien frei gewählt werden.

### **Art. 7 Gebäudeabstand**

Der Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der Grenzabstände, welche durch die Grenzabstandslinie definiert wird. Wo zur Einhaltung der feuerpolizeilichen Bestimmungen grössere Abstände erforderlich sind, ist der halbe maximale Gebäudeabstand in jedem Fall auf der eigenen Parzelle einzuhalten. Im gegenseitigen Einvernehmen können die Nachbarn darauf verzichten, einen zusätzlichen Abstand einzuhalten. Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch die Feuerpolizei.

### **Art. 8 Klein- und Anbauten, Unterniveaubauten**

Die Zulässigkeit von Unterniveaubauten und Klein- und Anbauten richtet sich nach dem Baugesetz. Klein- und Anbauten im Sinne von Art. 19 Baugesetz dürfen auf die Grenze gestellt werden. Die entsprechenden Grenzbaurechte gelten als eingeräumt.

Das Zusammenbauen benachbarter Klein- und Anbauten auf der Parzellengrenze ist zulässig.

### **Art. 9 Ausnahme**

Für Parzelle A (bereits überbaut) richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen nach dem Baugesetz. Der ÜZ-Bonus von 15 % kann im Baubewilligungsver-

fahren gewährt werden. Gebäudelänge, Gesamthöhe und Grenzabstände richten sich nach dem Baugesetz.

### **III. Erschliessung**

#### **Art. 10 Erschliessungsstrasse und -anlagen**

Die Erstellung der Quartiererschliessungsstrasse sowie der Anlagen der Groberschliessung, beide gemäss Quartierplan 1:500 Erschliessung, ist Sache der Gemeinde. Die entsprechenden Kosten werden im Kapitel V. „Finanzierung“ geregelt.

Die Quartiererschliessungsstrasse und die Anlagen der Groberschliessung, beide gemäss Quartierplan 1:500 Erschliessung, fallen ins Eigentum der Gemeinde.

#### **Art. 11 Private Erschliessungsanlagen**

Die Anschlussleitungen (inkl. Schieber) ab den Hauptleitungen gelten als private Anlagen.

Abweichungen von den im Quartierplan 1:500 Erschliessung vorgesehenen Anschlusspunkten und -leitungen sind im Baubewilligungsverfahren zulässig.

### **IV. Landumlegung**

#### **Art. 12 Neuparzellierung / Landumlegung**

Die Landumlegung gemäss neuem Bestand wird im Quartierplan Situation 1:500 festgelegt. Die Liegenschaft der Quartierstrasse ist neu zu begründen und ins Eigentum der Gemeinde Seewis i. P. zu übertragen. Diese Arbeiten werden in Form einer Grenzmutation durch den Nachführungsgeometer vollzogen.

Die Vereinigung mehrerer Parzellen ist nicht zulässig. Ausgenommen davon ist die Parzelle Nr. 1667 (I).

#### **Art. 13 Bereinigung der Eintragungen**

Die Bereinigung der grundbuchlichen Eintragungen sind dem separaten Dokument „Grundbuchliche Behandlung“ des Quartierplans Chräja zu entnehmen.

## **V. Finanzierung**

### **Art. 14 Finanzierung der Erschliessungsanlagen**

Die Finanzierung der Erschliessungsanlagen (Quartierstrasse, Werkleitungen) gemäss Quartierplan 1:500 Erschliessung wird den Baulandparzellen überbunden, und zwar nach Massgabe des Zuteilungswerts.

### **Art. 15 Finanzierung des Unterhaltes**

Nach Erstellung gehen die Anlagen ins Eigentum der Gemeinde über. Der Unterhalt der Erschliessungsanlagen richtet sich nach dem Unterhaltsreglement der Gemeinde Seewis.

### **Art. 16 Private Versorgungs- und Erschliessungsanlagen**

Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der privaten Versorgungs- und Erschliessungsanlagen wie Hauszufahrten und Hauszugänge, Garagen, Abstellplätze, Hausanschlüsse und dergleichen tragen die Eigentümer, denen diese Anlagen dienen.

Dienen private Anlagen mehreren Eigentümern gemeinsam, regeln sie die Aufteilung der Kosten für deren Erstellung, Unterhalt und Erneuerung selbst. Können sie sich über die Aufteilung der Kosten nicht einigen, entscheidet der Gemeindevorstand.

## **VI. Schlussbestimmungen**

### **Art. 17 Differenzbereinigung**

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

### **Art. 18 Inkrafttreten**

Der Quartierplan tritt mit der Genehmigung durch den Gemeindevorstand in Kraft und wird im Grundbuch angemerkt.