

Kanton Graubünden  
Gemeinde Seewis

# **Quartierplan „Prada“**

## Quartierplanvorschriften

# INHALTSVERZEICHNIS

## I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Quartierplangebiet .....	Art. 1
Zweck .....	Art. 2
Bestandteile .....	Art. 3
Verbindlichkeit .....	Art. 4
Übergeordnetes Recht .....	Art. 5
Landabtausch .....	Art. 6
Mutationsdokumente .....	Art. 7
Anmerkungen, Vormerkungen und beschränkte dingliche Rechte .....	Art. 8

## II. GESTALTUNG

Baufenster .....	Art. 9
Bereich mögliche Verdichtung .....	Art. 10
Ausnützung .....	Art. 11
Firstrichtung .....	Art. 12
Balkone .....	Art. 13
Materialisierung .....	Art. 14
Umgebungsgestaltung .....	Art. 15
Dachgestaltung .....	Art. 16
Parkierung .....	Art. 17
Abstände .....	Art. 18
Abweichungen .....	Art. 19

## III. ERSCHLIESSUNG

Erschliessungsanlagen .....	Art. 20
Quartierstrasse, Fusswegrecht .....	Art. 21
Hauszuleitungen .....	Art. 22

## IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Erstellung der Erschliessungsanlagen .....	Art. 23
Kostenverteilung .....	Art. 24
Fälligkeit .....	Art. 25
Anmerkungen im Grundbuch .....	Art. 26
Aufhebung oder Änderung .....	Art. 27

Gestützt auf Art. 51 ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG), Art. 16 kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) erlässt der Gemeindevorstand Seewis nachfolgenden

# Quartierplan Prada

## I. Allgemeine Bestimmungen

Quartierplangebiet Art. 1

---

Der Quartierplan Prada umfasst die Parzellen alt Nr. 232, 245, 246 sowie 1232 des Grundbuches Seewis.

Die exakte Abgrenzung des Quartierplangebietes geht aus dem Bestandesplan hervor. Die Abgrenzung entspricht der Quartierplanpflicht aus dem Zonen- und Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde Seewis.

Zweck Art. 2

---

Der Quartierplan Prada dient der Schaffung einer rechtsgenügenden Erschliessung sowie zweckmässig überbaubarer Parzellen im gesamten Quartierplangebiet.

Mit dem Quartierplan soll eine gestalterisch und ortsbaulich gute Überbauung ermöglicht werden.

Gemäss Art. 46 Abs. 4 des Baugesetzes (BauG) ist im Quartierplanpflichtgebiet Prada neben der Erschliessung auch die Gestaltung der Bauten zu regeln. Ziel ist es ein Quartier mit eigenem Charakter zu schaffen. Zudem soll ein Bezug zur bestehenden Siedlung geschaffen werden. Dabei ist insbesondere auf die Stellung und Proportion der Baukörper, eine einheitliche Dachgestaltung sowie eine ortsgerechte Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu achten.

Bestandteile Art. 3

---

Der Quartierplan Prada umfasst folgende Bestandteile:

- Quartierplanvorschriften (QPV) mit Anhang
- Bestandesplan 1:500
- Neuzuteilungsplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:750
- Gestaltungsplan 1:500

Verbindlichkeit Art. 4

---

Der Quartierplan gilt für die Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbesehen allfälliger Handänderungen.

Bauten und Anlagen haben, soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine weitergehenden Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften zu genügen.

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

Die Quartierstrasse wird als eigenständiges Grundstück ausparzelliert. Der Flächenabzug für die einzelnen Grundstücke geht aus der Tabelle Neuzuteilung Landerwerb hervor.

Die Mutation wird zusammen mit dem grundbuchlichen Vollzug des Quartierplanes vorgenommen. Die Vermarktungs- und Mutationskosten werden von den betroffenen Eigentümern gemäss der Tabelle voraussichtliche Kosten verteilt.

Damit die Einfahrt in die bestehende Strasse verkehrstechnisch besser gestaltet werden kann, wird von den Parzellen 254 und 1227 eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> bzw. 18 m<sup>2</sup> an die Strassenparzelle 1646 abgetreten.

Auf Grund des Neuzuteilungsplanes werden die erforderlichen Mutationsdokumente für den Eintrag der neuen Grenzen im Grundbuch erstellt.

Die Anmerkungen, Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte werden gemäss der grundbuchlichen Behandlung des Quartierplanes „Prada“ in der Gemeinde Seewis Ziff. III. bereinigt.

## II. Gestaltung

Hauptgebäude sollen innerhalb der im Quartierplan bezeichneten Baufenster erstellt werden. Abweichungen von den Baufenstern sind in Absprache mit der Baukommission möglich. Es sind einfache und klare Baukörper zu erstellen.

Innerhalb des im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiches mögliche Verdichtung kann in Absprache mit der Baukommission eine dichtere Bebauung realisiert werden. Dabei darf von den festgelegten Baufenstern abgewichen und die Gebäudelänge überschritten werden. Die Bebauung hat sich dabei gut in die Siedlungsstruktur des Quartierplanes einzufügen.

Der Nutzungsbonus gemäss Art. 11 BauG von 15 % wird auf Grund des vorliegenden Quartierplanes gewährt. Bei einer zulässigen Überbauungsziffer von 0,35 in der Wohnzone ergibt sich somit eine maximal zulässige Überbauungsziffer von 0,40.

## Firstrichtung

Art. 12

Die im Gestaltungsplan vorgegebene Firstrichtung ist einzuhalten. Begründete Abweichungen sind gemäss Art. 19 QP möglich.

## Balkone

Art. 13

Balkone sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Firstseitig sind sie in der Regel als ein-springende überdeckte Räume auszubilden.

## Materialisierung

Art. 14

Die Fassaden sollen entweder in Holz natur gehalten oder verputzt werden. Es sollen Farbtöne verwendet werden, welche Naturputzen entsprechen.

Balkongeländer sind als Staketengeländer auszuführen und in Metall oder Holz zu halten.

## Umgebungsgestaltung

Art. 15

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Geländeübergänge sind möglichst als Böschungen zu gestalten. Stützmauern sind als Betonmauern, Bruchsteinmauer oder gestalterisch gleichwertiger Materialisierung auszuführen. Diese können in Sichtbeton oder verputzt gehalten werden. Zäune sind traditionell zu gestalten.

## Dachgestaltung

Art. 16

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die Dacheindeckung ist in traditionellen Farbtönen zu halten. In Kombination mit Sonnenkollektoranlage sind Eindeckungen in Kupferblech oder in Metall dunkel anthrazit zulässig.

## Parkierung

Art. 17

Die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen Abstellplätze gelten als Hinweis. In diesen Bereichen können Garagenbauten oder Autounterstände unter Einhaltung der feuerpolizeilichen Bestimmungen auf die Grenze gestellt werden. Bei Abweichungen gegenüber dem Gestaltungsplan sind die gegenüber den Nachbargrundstücken die entsprechenden Abstandsvorschriften einzuhalten.

Vorplätze vor Garagen dürfen bis auf 3.0 m reduziert werden, wenn ein automatisches Garagotor mit Fernbedienung eingesetzt wird.

## Abstände

Art. 18

Kleinbauten und Anbauten gemäss Art. 19 BauG dürfen auch ausserhalb der Baufenster erstellt werden. Dabei sind gegenüber Nachbargrundstücken die geltenden Grenzabstandsvorschriften einzuhalten. Unterschreitungen der Grenzabstände sind im Rahmen von Art. 77 KRG Abs. 1 zulässig.

Vollständig unter dem gewachsenen Boden liegende Bauten und Gebäudeteile haben gegenüber Nachbargrundstücken keinen Grenzabstand einzuhalten.

Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern und Böschungen sowie Einfriedungen (Zäune, Holzwände etc.) und Bepflanzungen haben gegenüber der internen Erschliessungsstrasse einen Abstand von mindestens 0.30 m einzuhalten.

In Absprache mit der Baukommission können Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen gemäss Art. 12 bis 16 QP gewährt werden, wenn sich das Bauvorhaben gestalterisch gut in die Siedlungsstruktur des Quartieres einfügt.

### III. Erschliessung

#### Erschliessungsanlagen

Art. 20

Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Strasse und Werkleitungen erfolgt nach dem Quartiererschliessungsplan und den Weisungen der Gemeinde.

Lage und Ausdehnung der im Quartiererschliessungsplan festgelegten Quartierstrasse sowie der Werkleitungen sind für die Quartierplanbeteiligten verbindlich. In Absprache mit den betroffenen Eigentümern und der Gemeinde können Werkleitungen auch ausserhalb des festgelegten Leitungstrasses geführt werden.

Die Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung und den Unterhalt von Werkleitungen (Kanalisation, Wasser, Elektrizität, TV, Telefon, etc.) gemäss Quartiererschliessungsplan zu dulden.

Bei baulichen Eingriffen auf privaten Grundstücken sind die betroffenen Eigentümer durch den Werkträger vorgängig zu informieren. Zudem ist der ursprüngliche Zustand nach Abschluss der Bauarbeiten auf Kosten des Werkträgers wieder herzustellen.

#### Quartierstrasse, Fusswegrecht

Art. 21

Die Quartierstrasse dient der Erschliessung des Quartiers als Fuss- und Fahrweg.

#### Hauszuleitungen

Art. 22

Bauten und Anlagen sind an die geplanten bzw. bereits erstellten Wasser-, Kanalisations- und Meteorwasserleitungen anzuschliessen.

Gleichzeitig mit den öffentlichen Erschliessungsanlagen sind auf Kosten der Grundeigentümer die privaten Anschlussleitungen bis 2 m über den Fahrbahnrand zu erstellen.

### IV. Schlussbestimmungen

#### Erstellung der Erschliessungsanlagen

Art. 23

Die Erstellung der Strasse und der neuen Werkleitungen wird von der Gemeinde als Bauherr ausgeführt.

#### Kostenverteilung

Art. 24

Die Kosten für das Verfahren (Planung, Mutation und grundbuchliche Behandlung) sowie die Erstellung der Erschliessungsanlagen werden gemäss der Tabelle „Verteilschlüssel“ auf die einzelnen Grundstücke aufgeteilt.

Die Planungskosten werden mit in Kraft treten des Quartierplanes fällig und sind innert 60 Tagen nach Erhalt der Rechnung zu bezahlen.

Für die Kosten der Vermarktung haben die betroffenen Eigentümer aufzukommen.

Für die Kosten der Vermarktung und der Erstellung Quartierstrasse sowie der Werkleitungen hat jeder Eigentümer nach Abschluss der Bauarbeiten aufzukommen. Die entsprechenden Beträge werden auf Grund der tatsächlichen Baukostenabrechnung sowie gemäss Tabelle „Kostenverteiler“ bestimmt. Die Rechnungen sind innert 60 Tagen seit Erhalt an die Gemeinde zu bezahlen.

Für nicht rechtzeitig bezahlte Kostenanteile wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der GKB für 2. Hypotheken zuzüglich ½ % berechnet.

Der Gemeinderat lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Seewis auf den von den QP-Vorschriften betroffenen Parzellen neu Nrn. 1623 bis 1639 sowie 1644 bis 1646 anmerken.

Der Gemeinderat sorgt für die Anmeldung des Quartierplans zur Anmerkung beim Grundbuchamt Vorderprättigau. Gleichzeitig meldet sie die durch den Landabtausch hervorgerufenen Rechtsänderungen zur Eintragung im Grundbuch an. Der Gemeindepräsident und die Aktuarin sind zur Abgabe der erforderlichen Anmeldung ermächtigt.

Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, werden die Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Quartierplanbeteiligten überprüft und nötigenfalls angepasst. Eine Anpassung ist insbesondere vorzunehmen, wenn ein noch nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Vorschriften der Grundordnung widerspricht.

Für die Aufhebung und Änderung des Quartierplanes gelten sinngemäss die Bestimmungen über das Quartierplanverfahren.

Die Baubehörde Seewis hat den vorliegenden Quartierplan Prada nach öffentlicher Auflage vom 15. April 2011 bis 16. Mai 2011 mit Beschluss vom 16. Mai 2011 genehmigt.

Der Genehmigungsbeschluss wird allen Quartierplanbeteiligten, den von der Bereinigung der Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte betroffenen Berechtigten und allfälligen Einsprechern schriftlich eröffnet.

Gegen den Quartierplan kann innert 30 Tagen seit Mitteilung der Genehmigung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Rekurs eingereicht werden.

### **Gemeindevorstand Seewis**

Der Präsident  
Stefan Däscher

Die Gemeindeschreiberin  
Barbara Hunger