
Gemeinde Seewis
Quartierplan Tamära

Quartierplanvorschriften

Öffentliche Auflage

Vom Gemeindevorstand erlassen am

22. APR. 2014

Der Gemeindepräsident



Stefan Däscher



Die Gemeindeganzistin



Barbara Hunger *KERNI SALUZ*

Domat/Ems, 04.03.2014

Verfasser: Hans Andrea Veraguth/GPR

R:\GP.ops\GPG\Seewis_972\4_Projekte_2972.XXXX\2972.0001_QP_Tamära\Administration\6_Resultate_Daten_Berichte\InterneDokumente\130808_QP_Vorschriften_Tamära_CAS.docx



Grünenfelder und Partner AG
Denter Tumas 6
CH-7013 Domat/Ems
Tel. +41-81-650 30 50
Fax +41-81-650 30 51

Geschäftsstelle Lenzerheide:
Voa Sporz 19 A
CH-7078 Lenzerheide
Tel. +41-81-384 18 73
Fax +41-81-384 53 45

Geschäftsstelle Schiers:
Farbstrasse 81
CH-7220 Schiers
Tel. +41-81-328 18 55
Fax +41-81-328 27 19

Geschäftsstelle Tiefencastel:
Suloms
CH-7450 Tiefencastel
Tel. +41-81-650 30 50
Fax +41-81-650 30 51

Electronic Mail:
info@gruenenfelder.ch
www.gruenenfelder.ch



Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	3
Art. 1 Zweck	3
Art. 2 Geltungsbereich	3
Art. 3 Bestandteile des Quartierplans	3
II. Gestaltung und Bebauung	3
Art. 4 Grenzabstand	3
Art. 5 Gebäudeabstand	3
Art. 6 Unterniveaubauten und Nebenbauten	4
Art. 7 Ausnützung	4
III. Erschliessung	4
Art. 8 Erschliessungsstrassen und -anlagen	4
IV. Landumlegung, Bereinigung der Dienstbarkeiten	4
Art. 9 Landumlegung	4
Art. 10 Löschungen	4
Art. 11 Anmerkungen	4
Art. 12 Vormerkungen und Grundlasten	5
Art. 13 Dienstbarkeiten	5
Art. 14 Grundpfandrechte	7
V. Finanzierung	7
Art. 15 Finanzierung der Erstellung der Erschliessungsanlagen	7
Art. 16 Finanzierung des Unterhalts	7
VI. Schlussbestimmungen	7
Art. 17 Differenzbereinigung	7
Art. 18 Inkrafttreten	8

I. Allgemeines

Art. 1 Zweck

Der Quartierplan Tamära bezweckt die Herstellung der Baureife der Parzellen im Quartier. Neben Anpassungen der Parzellierung sollen insbesondere die Erschliessung der Bauland- und Landwirtschaftsliegenschaften geregelt werden.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Quartierplan umfasst die Grundstücke Nr. 772, 773, 779, 780, 781, 787, 788 und 1569. 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 Tamära besteht aus:

- a) Quartierplan Tamära Situation 1:1'000 mit Landumlegung
- b) Quartierplan Tamära Erschliessung 1:1'000 mit Wasser, Abwasser, Energie
- c) Quartierplanvorschriften
- d) Vereinbarung Erschliessungsverzicht Liegenschaft Nr. 772
- e) Planungs- und Mitwirkungsbericht (informativ)

II. Gestaltung und Bebauung

Art. 4 Grenzabstand

Am Rand des Quartierplans gelten die Grenzabstände gemäss Baugesetz der Gemeinde Seewis, innerhalb des Quartierplans wird ein minimaler Grenzabstand von 2.5m festgelegt.

Art. 5 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der Grenzabstände. Wo zur Einhaltung der feuerpolizeilichen Bestimmungen grössere Abstände erforderlich sind, ist der halbe maximale Gebäudeabstand in jedem Fall auf der eigenen Parzelle einzuhalten, sodass der spätere Bauende keine Benachteiligung erfährt und frei ist in der Materialwahl seines Hauses. Im gegenseitigen Einvernehmen können die Nachbarn darauf verzichten, einen zusätzlichen Abstand einzuhalten. Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch die Feuerpolizei.

Art. 6 Unterniveaubauten und Nebenbauten

Die Zulässigkeit von Unterniveaubauten und Nebenbauten 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.

Art. 7 Ausnützung

Die gemäss Art. 11 Abs. 3 Baugesetz in Quartierplanungen vorgesehene Erhöhung der Nutzungsziffer wird auf 10% festgelegt. Ein weiterer Nutzungstransfer zwischen den einzelnen Grundstücken ist nicht zulässig.

III. Erschliessung

Art. 8 Erschliessungsstrassen und -anlagen

Die Erstellung der Erschliessungsstrassen gemäss Generellem Erschliessungsplan und gemäss Quartiererschliessungsplan sowie der Anlagen der Groberschliessung gemäss Quartiererschliessungsplan ist Sache der Gemeinde, die entsprechenden Kosten werden im Kapitel V. „Finanzierung“ geregelt.

IV. Landumlegung, Bereinigung der Dienstbarkeiten

Art. 9 Landumlegung

Die Landumlegung richtet sich nach dem Plan Quartierplan Tamära, Situation 1:1'000. Die neuen Liegenschaftsgrenzen sind im Grundbuch zu übernehmen. Die Liegenschaft der Quartierstrasse ist neu zu begründen. Diese Arbeiten werden in Form einer Grenzmutation durch den Nachführungsgeometer vollzogen.

Art. 10 Löschungen

Die beteiligten Liegenschaften bleiben bestehen. Es ändert sich einzig teilweise die geometrische Abgrenzung.

Art. 11 Anmerkungen

Auf den 9 beteiligten Grundstücken sind der Plan und die Vorschriften zur Quartierplanung wie folgt anzumerken:

- Quartierplan Tamära

Art. 12 Vormerkungen und Grundlasten

Keine Änderung

Art. 13 Dienstbarkeiten

Die folgenden Dienstbarkeiten werden gelöscht:

Grundstück 772

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/773
(als Folge der Vereinbarung Gemeinde / 1569 / 772 bereits erfolgt)
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht (Fahrwegrecht beschränkt)
z.L. LIG Seewis/1569
(als Folge der Vereinbarung Gemeinde / 1569 / 772 bereits erfolgt)

Grundstück 773

- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Seewis/772
z.G. LIG Seewis/779
z.G. LIG Seewis/780
z.G. LIG Seewis/781
z.G. LIG Seewis/787
z.G. LIG Seewis/788
z.G. LIG Seewis/1569

Grundstück 779

- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Seewis/781
z.G. LIG Seewis/787
z.G. LIG Seewis/788
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/773
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/1569

Grundstück 780

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/773
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/1569

Grundstück 781

- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Seewis/787
z.G. LIG Seewis/788
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/773
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/779
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/1569

Grundstück 787

- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Seewis/788
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/773
z.L. LIG Seewis/779
z.L. LIG Seewis/781
z.L. LIG Seewis/1569

Grundstück 788

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/773
z.L. LIG Seewis/779
z.L. LIG Seewis/781
z.L. LIG Seewis/787
z.L. LIG Seewis/1569

Grundstück 1569

- Last: Fuss- und Fahrwegrecht (Fahrwegrecht beschränkt)
z.G. LIG Seewis/772
- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Seewis/779
z.G. LIG Seewis/780
z.G. LIG Seewis/781
z.G. LIG Seewis/787
z.G. LIG Seewis/788
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/773

Die folgenden Dienstbarkeiten werden belassen:

Grundstück 779

- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Seewis/780

Grundstück 780

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/779

Art. 14 Grundpfandrechte

Keine Änderung

V. Finanzierung**Art. 15 Finanzierung der Erstellung der Erschliessungsanlagen**

Die Finanzierung der Erstellung der Verkehrserschliessung und des Quartierplanverfahrens wird den beteiligten Baulandparzellen nach Massgabe der zugeteilten Fläche (gemäss untenstehender Tabelle) überbunden. Dabei werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen (LN) um einen Faktor 100 reduziert.

Der für die Erschliessungsanlagen notwendige Landerwerb wird mit CHF 200.00 pro m² für Bauland und mit CHF 2.00 pro m² für Landwirtschaftsland festgelegt. Diese Kosten werden ebenfalls nach untenstehendem Schlüssel verteilt.

<i>Liegenschaft</i>	<i>Fläche W2</i>	<i>Fläche LN</i>	<i>Prozentsatz</i>
779	774		25.4%
780		1076	0.4%
781	726	1179	24.2%
787	594	1249	19.9%
788		1948	0.6%
1569	898	66	29.5%
Total	2992	5518	100.0%

Art. 16 Finanzierung des Unterhalts

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

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

Die Änderung der Quartierplanung tritt mit der Genehmigung durch den Gemeindevorstand in Kraft und wird im Grundbuch angemerkt.