



# GEMEINDE DOMLESCHG

## Fraktion Almens

### Revision Arealplan Pardiene

## **Arealplanbestimmungen**

**Anpassungen in Bezug auf die Mitwirkungsaufgabe:**

**Siehe Art. 8**

Planung: Architekturbüro Gion A. Caminada  
7149 Vrin-Cons  
Telefon 081 / 931 17 66  
infocaminada@bleuwin.ch

# Inhaltsverzeichnis

## **I Allgemeine Bestimmungen**

Anwendbares Recht	Art 1
Arealplangebiet	Art 2
Zweck des Arealplans	Art 3
Bestandteile	Art 4

## **II Nutzung und Gestaltung**

Bebauungsetappen	Art 5
Familientauglichkeit	Art 6
Überbauungsziffer	Art 7
Baubereiche und Höhenkoten	Art 8
Gestaltung	Art 9

## **III Erschliessung, Ver- und Entsorgung**

Zufahrt und Pflichtabstellplätze für Fahrzeuge	Art 10
Ver- und Entsorgung	Art 11

## **IV Finanzierung, Kosten und Unterhalt**

Zufahrt	Art 12
Versorgungsanlagen	Art 13
Arealplan	Art 14

## **V Schlussbestimmungen**

Inkraftsetzung	Art 15
Anmerkung im Grundbuch	Art 16
Aufhebung oder Abänderung	Art 17

# I Allgemeine Bestimmungen

## Anwendbares Recht

Art 1

- 1 Soweit diese Arealplanbestimmungen nicht besondere Vorschriften enthalten, gelten die Bestimmungen des jeweils rechtsgültigen übergeordneten Rechts, insbesondere des Kantonalen Raumplanungsrechts (KRG und KRVO), der kommunalen Nutzungsplanung und des Baugesetzes der Gemeinde Almens.

## Arealplangebiet

Art 2

- 1 Der Arealplan Pardiene umfasst folgende Grundstücke in der Fraktion Almens mit einer Gesamtfläche von 3'499 m<sup>2</sup>:
  - Parzelle Nr. 10032 (3'431 m<sup>2</sup>)
  - Parzelle Nr. 9732 (68 m<sup>2</sup>)

Die Zonenzuordnung lautet wie folgt:

- Dorfkernzone 303 m<sup>2</sup>
- Dorferweiterungszone 2'547 m<sup>2</sup>
- Landwirtschaftszone 459 m<sup>2</sup>
- Zone übriges Gemeindegebiet 190 m<sup>2</sup> (Parzellen Nr. 9732: 68 m<sup>2</sup> und 10032: 122 m<sup>2</sup>)

## Zweck des Arealplans

Art 3

- 1 Der Arealplan bezweckt die Erstellung einer städtebaulich und architektonisch guten und ortsverträglichen Überbauung und deren Erschliessung.

## Bestandteile

Art 4

- 1 Der Arealplan umfasst folgende Unterlagen:
  - a) Verbindliche Bestandteile:
    - Arealplanbestimmungen
    - Arealplan/Gestaltungsplan Mst. 1:500
  - b) Nicht verbindliche Bestandteile:
    - Planungs- und Mitwirkungsbericht inkl. Beilagen

## II Nutzung und Gestaltung

### Bebauungsetappen Art 5

- 1 Die einzelnen Bauten können gleichzeitig oder in zwei Etappen realisiert werden.

### Familientauglichkeit Art 6

- 1 Die Wohnungen müssen so organisiert sein, dass mehr als 40% der realisierten Nettowohnfläche familientauglich bewohnt werden kann.

### Überbauungsziffer ÜZ Art 7

- 1 Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung definiert der Arealplan eine auf die gesamte Arealplanfläche gerechnete Überbauungsziffer von 0.44 und eine anrechenbare Gebäudefläche von 1`188 m<sup>2</sup>.

### Baubereich und Höhenkoten Art 8

- 1 Die Hauptbauten sind innerhalb der im Arealplan/Gestaltungsplan definierten Baufelder zu erstellen.  
Zwecks optimaler Grundrisslösung dürfen die Baubereiche unter Wahrung der baugesetzlichen Grenzabstände flächenmässig um insgesamt 5% unter- oder überschritten werden.  
Vordächer und auskragende Balkone dürfen die Baufelder überragen.
- 2 Nebenbauten sind unter Beachtung der baugesetzlichen Vorschriften und des Freihaltebereichs frei erstellbar.
- 3 Die im Arealplan definierten Höhenkoten für Firste und Umgebung dürfen um maximal 20 cm über- **oder um maximal 3 m** unterschritten werden.

### Gestaltung/Bauberatung Art 9

- 1 Die Gestaltung/Bauberatung richtet sich nach den Vorgaben im Baugesetz.
- 2 Die Giebeldächer haben eine Neigung von minimal 30%, eine maximale von 80%.

### III Erschliessung, Ver- und Entsorgung

#### Zufahrt und Pflichtabstellplätze für Fahrzeuge Art 10

- 1 Die Zufahrt zum Areal erfolgt von der Tobelstrasse her über die im Arealplan festgelegte noch zu erstellende öffentliche Quartierstrasse.
- 2 Die Anzahl und Lage der Pflichtparkplätze richtet sich nach den Vorgaben im Baugesetz.
- 3 Die Anzahl und Lage der Veloabstellplätze richtet sich grundsätzlich nach dem VSS Norm 640 065 und die Empfehlungen zur Veloparkierung des Bundesamtes für Strassen (ASTRA).

#### Ver- und Entsorgung Art 11

- 1 Die Anschlüsse an die Kanalisation, an die Versorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität und für Telefon richten sich nach den Vorgaben der Gemeinde bzw. den Anbietern von Telefon- und Telekabelleistungen.

### IV Finanzierung, Kosten und Unterhalt

#### Zufahrt Art 12

- 1 Die Kosten für den Bau und Unterhalt der öffentlichen Quartierstrasse gemäss Arealplan gehen zu Lasten der Gemeinde.

#### Versorgungsanlagen Art 13

- 1 Die Kosten für den Bau und Unterhalt von Wasser- und Abwasserversorgungsleitungen innerhalb der Quartierstrasse gehen zu Lasten der Gemeinde. Auf der übrigen Parzellenfläche gehen diese zu Lasten der Grundeigentümer bzw. Baurechtsnehmer.

#### Arealplan Art 14

- 1 Die Kosten für die Erstellung des Arealplans gehen zu Lasten der Gemeinde.

### V Schlussbestimmungen

#### Inkraftsetzung Art 15

- 1 Der Arealplan wird durch den Gemeindevorstand erlassen und tritt mit dem Genehmigungsbeschluss der Regierung des Kantons Graubünden in Kraft.

- 1 Der vorliegende Arealplan wird nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Domleschg auf den das Arealplangebiet betreffenden Grundstücken eingetragen.
- 2 Die im Arealplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten gemäss Vorschriften der Fraktion Almens ausschliesslich als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.
- 3 Der Vorstand ist zur Abgabe der Grundbuchanmeldung für den grundbuchlichen Vollzug dieses Arealplans beauftragt und ermächtigt.

- 1 Haben sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit dem Erlass des Arealplanes erheblich geändert, kann dieser auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen, ganz oder teilweise aufgehoben, abgeändert oder ergänzt werden.
- 2 Sofern nach Ablauf von 5 Jahren der Arealplan nicht oder nicht vollständig vollzogen ist, kann die Baubehörde den Arealplan ausser Kraft setzen.

Vom Gemeindevorstand beschlossen am .....

Der Gemeindepräsident:

Der Leiter Bauamt:

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom .....(Protokoll Nr. ....)

Namens der Regierung:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor: