



V1 Quartierplanvorschriften

für den

Quartierplan Rösch, Rodels

16.03.2022

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3
Art. 1	Zweck / Geltungsbereich.....	3
Art. 2	Quartierplangebiet.....	3
Art. 3	Anwendbares Recht.....	3
Art. 4	Bestandteile.....	3
II.	NUTZUNG	4
Art. 5	Baubereiche.....	4
Art. 6	Gebäudelängen und –höhen.....	4
Art. 7	Ausnützungsziffer (AZ).....	4
Art. 8	Nebenbauten.....	4
Art. 9	Aussenraum.....	4
III.	GESTALTUNG	5
Art. 10	Gestaltungsgrundsatz.....	5
Art. 11	Dächer.....	5
Art. 12	Grenz- und Gebäudeabstände.....	5
Art. 13	Hauptbauten.....	5
Art. 14	Nebenbauten.....	5
Art. 15	Umgebung.....	6
IV.	ERSCHLIESSUNG UND ENTSORGUNG	6
Art. 16	Erschliessung.....	6
Art. 17	Verkehrerschliessung.....	6
Art. 18	Parkierung.....	6
Art. 19	Abfallentsorgung.....	7
V.	ENERGIEVERSORGUNG	7
Art. 20	Energieversorgung.....	7
VI.	VERFAHRENSBESTIMMUNGEN	7
Art. 21	Profilierung.....	7
Art. 22	Baubewilligungsverfahren.....	7
VII.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	8
Art. 23	Finanzierung.....	8
Art. 24	Anmerkung im Grundbuch.....	9
Art. 25	Inkrafttreten.....	10

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck / Geltungsbereich

Dieser Quartierplan regelt im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung des Quartierplangebietes Rèsch in Rodels. Er stellt eine architektonisch / ortsbaulich einwandfreie Überbauung und eine häusliche Nutzung des Bodens sicher. Zu diesem Zweck stellt er Eigentumsbefugnisse und Eigentumsbeschränkungen, Rechte und Pflichten, für das Quartierplangebiet auf.

Art. 2 Quartierplangebiet

Die Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Bestandesplan V2 ersichtlich. Es umfasst die Grundstücke Rodels Nr. 7134 (Teil), 7292 und 7293.

Art. 3 Anwendbares Recht

Soweit die folgenden Quartierplanvorschriften nicht besondere Regelungen enthalten, gelten die Bestimmungen des Baugesetz Rodels bzw. des jeweiligen rechtsgültigen übergeordneten Rechts.

Art. 4 Bestandteile

a) verbindliche Bestandteile

V1 Quartierplanbestimmungen	
V2 Bestandesplan	1:500
V3 Gestaltungsplan	1:500
V4 Erschliessungsplan	1:500
V5 Profilierungsplan	1:500
V6 Neuzuteilung	1:500

b) nicht verbindliche Bestandteile

Richtprojekt

II. NUTZUNG

Art. 5 Baubereiche

Die Grundstücke Rodels Nr. 7134 (Teil), 7293 und 7292 sind den Baubereichen Nord und Süd sowie dem Baubereich Hofstattrecht zugewiesen.

Im Gestaltungsplan V3 sind die Bereiche für oberirdische Hauptbauten verbindlich festgelegt. Vorspringende Gebäudeteile dürfen den Baubereich gemäss Baugesetz Art. 18 Abs. 3 überschreiten.

Für den Baubereich Hofstattrecht gelten die Massangaben des Hofstattrechts beziehungsweise der Regelbauweise.

Art. 6 Gebäudelängen und –höhen

Die Vorschriften bezüglich Gebäudelänge und Gebäudehöhe richten sich nach Art. 12 Abs. 3 BauG.

Art. 7 Ausnützungsziffer (AZ)

Das Quartierplangebiet umfasst insgesamt 6'684 m² in der Wohnzone

2'651 m² Parzelle Nr. 7134 (Teil), 765 m² Parzelle Nr. 7292 und 3'268 m² Parzelle Nr. 7293.

Die Berechnung der AZ richtet sich nach Art. 12 Abs. 3 BauG und Art. 37a KRVO.

Art. 8 Nebenbauten

Nicht AZ-pflichtige, eingeschossige Nebenbauten und Anlagen, beispielsweise für die Pflege des Quartiers oder die Nutzung der Grünflächen, sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 9 Aussenraum

Im Gestaltungsplan V3 ist der Bereich Begegnungszone bezeichnet. Dieser Bereich steht allen Quartierbewohner der Parzelle Nr. 7293 zur Verfügung.

Die Verteilung der Unterhaltskosten wird separat geregelt.

III. GESTALTUNG

Art. 10 **Gestaltungsgrundsatz**

Das Quartier soll durch stark gegliederte Baukörper die Massstäblichkeit und Körnung des Ortes übernehmen und dennoch durch seine Dichte einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherstellen.

Durch adäquate Terrassierungen wird der bestehenden Topografie Rechnung getragen und mit einheimischer Bepflanzung durchgesetzter Grünräume fördern einen natürlichen, gewachsenen Charakter.

Das Richtprojekt setzt diese Gestaltungskriterien um und bildet damit die Richtlinie für die Umsetzung der Neubauten.

Art. 11 **Dächer**

Dachform und Materialisierung sind nach der Regelbauweise gemäss Art. 48 BauG auszuführen.

Art. 12 **Grenz- und Gebäudeabstände**

Gegenüber Nachbargrundstücke ausserhalb des Quartierplangebiets gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Innerhalb des Quartierplanperimeters sind Unterschreitungen der Gebäudeabstände zulässig.

Strassenabstände gemäss Art. 19 Abs. 1 StrV sind einzuhalten.

Art. 13 **Hauptbauten**

Die Gestaltung der Hauptbauten ist gemäss Richtprojekt auszuführen.

Art. 14 **Nebentbauten**

Allfällige Nebentbauten und Anlagen sind bezüglich Formensprache und Materialisierung auf die Hauptbauten abzustimmen.

Ihr Volumen soll auf das Notwendigste beschränkt sein.

Art. 15 Umgebung

Die Umgebungsgestaltung hat sich an den Gestaltungsplan V3 und dem Richtprojekt zu orientieren. Die Bepflanzung hat naturnah und standortgerecht zu erfolgen.

Terrainveränderungen sind in Anlehnung an das Richtprojekt zulässig.

Die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch für die Neubauten einzureichen. Wo ein Baubereich nicht vollständig bebaut wird, ist die Umgebungsgestaltung sinngemäss anzupassen und fortzuführen.

IV. ERSCHLIESSUNG UND ENTSORGUNG

Art. 16 Erschliessung

Die Anschlüsse an die Kanalisation, die Wasser- und Energieversorgung sowie die Telekommunikationsanlagen richten sich nach den Vorgaben der betreffenden Werke. Die Erschliessungskomponenten werden durch die Grundeigentümer erstellt, soweit dies nicht über die einzelnen Werke erfolgt. Die Grundeigentümer verpflichten sich, die dazu notwendigen Durchleitungsrechte entschädigungslos zu gewähren.

Art. 17 Verkehrserschliessung

Die bestehende Einfahrt der Parzelle 7293 wird aufgehoben.

Die Erschliessung MIV der Baubereiche Nord und Süd erfolgt ausschliesslich über die zu erstellende Erschliessungsstrasse gemäss Generellem Erschliessungsplan und ist im Erschliessungsplan V4 definiert.

Der Bereich „Einfahrt Kantonsstrasse“ ist bezüglich Geometrie und Sichtverhältnisse gemäss den gültigen VSS-Normen zu gestalten. Der hierfür notwendige Landerwerb ist im Plan V6 Neuzuteilung ersichtlich.

Eine spätere Erschliessung beziehungsweise Erweiterung des Quartiers Richtung Norden ist gemäss Vorgabe Erschliessungsplan V4 sichergestellt.

Art. 18 Parkierung

Sämtliche Parkierungsanlagen der Baubereiche Nord und Süd sind als unterirdische Bauten beziehungsweise Unterniveaubauten auszuführen.

Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze.

Die Verteilung der Unterhaltskosten für die gemeinschaftlich genutzten Teile der Parkierungsanlagen wird im Dienstbarkeitsvertrag geregelt.

Art. 19 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentlichen Sammelstellen.

V. ENERGIEVERSORGUNG

Art. 20 Energieversorgung

Als Energiequelle sind Erdsonden vorgesehen.

VI. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

Art. 21 Profilierung

Die im Profilierungsplan V5 vorgesehenen Abmessungen des Bereichs Süd und der neuen Erschliessungsstrasse sind vor der öffentlichen Ausschreibung des Quartierplanverfahrens zu profilieren.

Art. 22 Baubewilligungsverfahren

Für die Bauvorhaben ist vor Baubeginn das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Eine Profilierung der Bauten im Bereich Süd ist nicht mehr erforderlich. Für den Bau der Erschliessungsstrasse wird gestützt auf Art. 40 Abs. 1 Ziff. 15 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden das vereinfachte Baubewilligungsverfahren angewendet.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 23 Finanzierung

Die Kosten des Quartierplanverfahrens gehen je hälftig zu Lasten der Grundeigentümer der Parzellen 7134 (Altbestand) und 7293.

Die Kosten der Verkehrserschliessung gehen 40% zu Lasten öffentliche Interessenz und 60% zu Lasten private Interessenz. Zur Verkehrserschliessung werden folgende Kosten gerechnet:

- Bau der Strasse (Unterbau, Oberbau, Tragschicht, Deckschicht)
- Strassenentwässerung
- Öffentliche Beleuchtung
- Landerwerbskosten 400.-/ m²

Die Grundeigentümer der Parzelle 7292 haben sich nicht an den Erschliessungskosten zu beteiligen. Hangsicherungsmassnahmen, welche auf Grund der neuen Erschliessungsstrasse erstellt werden müssen, gehen vollumfänglich zu Lasten der Verkehrserschliessung.

Das Strassengrundstück geht nach dem Bau in Eigentum der Gemeinde über.

Kostenverteiler Strassenparzelle 7330

Interessenz	
öffentliche Interessenz	40%
private Interessenz	60%

Parzelle	Fläche in Bezugsgebiet vor Landumlegung ¹	Fläche in Bezugsgebiet nach Landumlegung ¹	Verteilung der Kosten		Verteilung der Kosten		Verteilung der Kosten		Verteilung der Kosten	
			Teil gelb ²	249.2	Teil rot	141.7	Teil grün	53.2	Gesamt	444.1
			[%]	[m ²]	[%]	[m ²]	[%]	[m ²]	[%]	[m ²]
7134 (neu 7328 / 7329)	2'651	2'246	24%	59.8	60%	85.0	0%	0.0	32.61%	144.8
7292	765	733	0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0	0.00%	0.0
7293	3'268	3'268	36%	89.7	0%	0.0	0%	0.0	20.20%	89.7
7330 (öff. Interessenz)	0	437	40%	99.7	40%	56.7	100%	53.2	47.20%	209.6
Total	6'684	6'684	100%	249.2	100%	141.7	100%	53.2	100%	444.1

¹ Werte beziehen sich auf die Wohnzone

² Werte beziehen sich auf die gesamte Strassenfläche

Tabelle Kostenverteiler Strassenparzelle



Planausschnitt Kostenverteiler Strassenparzelle (nicht massstäblich)

Kostenverteiler Abwasser

Für die Erschliessung ab dem obersten Anschlusspunkt ist die Gemeinde zuständig. Bis zum Anschlusspunkt sind die Abwasserleitungen durch die jeweiligen Eigentümer zu erstellen. Die Anschlusspunkte der Abwasserleitungen sind in V4 Erschliessungsplan definiert.

Kostenverteiler Wasser

Die Gemeinde ist für die Erschliessung bis zu den definierten Anschlusspunkten zuständig. Ab den Anschlusspunkten sind die Wasserleitungen durch die jeweiligen Eigentümer zu stellen. Die Anschlusspunkte der Wasserleitungen sind in V4 Erschliessungsplan definiert.

Kostenverteiler Meteorwasser

Das gesamte Quartierplangebiet befindet sich gemäss Generellem Entwässerungsplan der Gemeinde Rodels in einer Zone mit mässiger Durchlässigkeit (Sickerfähigkeit). Ein Versickerungsnachweis ist während des Baubewilligungsverfahrens durch einen Geologen zu erbringen. Die Kosten für den Nachweis und die Erstellung der Retentionsanlagen sind den jeweiligen Eigentümern zu tragen.

Art. 24 Anmerkung im Grundbuch

Der Leiter des Bauamtes lässt im Namen des Gemeindevorstandes den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der

Gemeinde Thusis auf den das Quartierplangebiet bildenden Grundstücken Rodels Nr. 7292, 7293, 7328, 7329 und 7330 anmerken.

Der Leiter des Bauamtes wird hiermit zur Abgabe der entsprechenden Grundbuchanmeldung bevollmächtigt.

Art. 25 Inkrafttreten

Der Quartierplan tritt mit der Genehmigung durch den Gemeindevorstand in Kraft.

Genehmigung

Öffentliche Auflage vom: bis

Vom Gemeindevorstand erlassen am:

Politische Gemeinde Domleschg
Dorfstrasse 5
7418 Tomils

Der Gemeindepräsident
Pius Giger

Leiter Bauamt
Stefan Collet

Verteiler

Diese Grundbuchanmerkung mit den dazugehörigen Planunterlagen geht an:

Grundeigentümer Quartierplangebiet
Grundbuchamt Thusis
Bauamt Domleschg