

27.09.2023

CHANTUN GRISCHUN
KANTON GRAUBÜNDEN



VSCHINAUNCHA DA ZUOZ
GEMEINDE ZUOZ

QUARTIERPLAN CURTIN PLAVAUNT
TEILGEBIET II (Teil Südost)
ÖFFENTLICHE AUFLAGE

QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS

A Allgemeine Bestimmungen

Quartierplangebiet	Art. 1
Zweck	Art. 2
Bestandteile	Art. 3
Verbindlichkeit	Art. 4

B Quartierplanvorschriften

I Dingliche Rechte

Dienstbarkeiten	Art. 5
-----------------	--------

II Gestaltung

1. Allgemeines

Gestaltungsgebiete	Art. 6
Nutzungsart und Ausnützung	Art. 7
Überbaubare Flächen	Art. 8
Gesamthöhen	Art. 9
Dächer	Art. 10
Grenz- und Gebäudeabstände	Art. 11
Gebäudelängen	Art. 12
Terrainveränderungen	Art. 13
Umgebungsgestaltung	Art. 14
Erhaltenswerte Mauer	Art. 15
Anwendung der Regelbauweise	Art. 16

III Erschliessung

1. Verkehr

Verkehrsanlagen	Art. 17
Quartiererschliessung	Art. 18
Privater Fussweg	Art. 19
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	Art. 20

2. Ver- und Entsorgung

Anschluss an das Versorgungsnetz	Art. 21
Ableitung von Meteorwasser	Art. 22
Eigentum an den Ver- und Entsorgungsanlagen	Art. 23
Durchleitungsrechte	Art. 24

3. Ausführung, Unterhalt und Erneuerung der Erschliessungsanlagen

Öffentliche Verkehrsanlagen	Art. 25
Private Hauszugänge	Art. 26
Versorgungsanlagen	Art. 27

4. Finanzierung der Erschliessungsanlagen

Quartiererschliessung und privater Fussweg	Art. 28
Wasser- und Schmutzwasserleitung	Art. 29
Gesetzliche Abgaben	Art. 30

C Schlussbestimmungen

Kosten der Quartierplanung	Art. 31
Anmerkung im Grundbuch	Art. 32
Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes	Art. 33

Gestützt auf Art. 51 ff Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG), Art. 16 ff Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO), Art. 102 ff des Gemeindebaugesetzes (BG) sowie Art. 2 ff Quartierplanvorschriften Quartierplan Curtin Plavaunt erlässt der Gemeinderat von Zuoz nachfolgenden

QUARTIERPLAN CURTIN PLAVAUNT TEILGEBIET II (Teil Südost)

A Allgemeine Bestimmungen

Quartierplangebiet Art. 1

- 1 Der Quartierplan Curtin Plavaunt Teilgebiet II (Teil Südost) erstreckt sich über die Liegenschaften Nr. 744, 1966, 1971, 1975 (Teil), 2476, 2536 und 2142 des Grundbuches von Zuoz.
- 2 Das Quartierplangebiet umfasst das gemäss Einleitungsbeschluss vom 16.11.2022 in die Quartierplanung einbezogene Gebiet.
- 3 Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes Curtin Plavaunt Teilgebiet II (Teil Südost) ist aus dem Altbestandesplan ersichtlich.
- 4 Über die gemäss Art. 2 Quartierplanvorschriften Curtin Plavaunt vom 19.08.1977 ebenfalls im Teilgebiet II gelegenen Liegenschaften 778, 2461, 2651, 2820 und 2226 wurde bereits eine separate Quartierplanung durchgeführt und welche bestehen bleibt.

Zweck Art. 2

- 1 Der Quartierplan legt die überbaubaren Flächen sowie die Grundzüge für die Überbauung und Gestaltung von Bauten und Anlagen im Teilgebiet II (Teil Südost) fest.
- 2 Der Quartierplan regelt die Erschliessung des Quartierplangebietes.

Bestandteile Art. 3

- 1 Der Quartierplan Curtin Plavaunt Teilgebiet II (Teil Südost) umfasst folgende

Bestandteile:

1. Quartierplanvorschriften (QPV)
 2. Gestaltungsplan 1:500
 3. Erschliessungsplan 1:500
- 2 Der Quartierplan umfasst folgende informative, nicht verbindlichen Bestandteile:
- Plan Altbestand 1:500
 - Planungs- und Mitwirkungsbericht

Verbindlichkeit

Art. 4

- 1 Der Quartierplan gilt für die Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Liegenschaften, unbesehen allfälliger Handänderungen.
- 2 Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Artikel keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften sowie den Vorschriften der Erschliessungsreglemente der Gemeinde zu genügen.
- 3 Vor der Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

B Quartierplanvorschriften

I Dingliche Rechte

Dienstbarkeiten

Art. 5

- 1 Die auf Liegenschaft Nr. 1971 eingetragene Dienstbarkeit:
Last: Bauverbot
zugunsten Liegenschaft Nr. 2142
04.04.1959 Beleg 26.91, ID 19590404

wird reduziert. Die neue Fläche des mit dem Bauverbot belasteten Teiles Grundstück Nr. 1971 ergibt sich aus dem Gestaltungsplan.

- 2 Dies ist im Grundbuch als Nachtrag zur Dienstbarkeit nachzuführen.

II Gestaltung

1. Allgemeines

Gestaltungsgebiete

Art. 6

- 1 Beim vorliegenden Quartierplangebiet handelt es sich um den südöstlichen Teil des Teilgebietes II des Quartierplanes Curtin Plavaunt.
- 2 Über den südwestlichen Teil des Teilgebietes II des Quartierplanes Curtin Plavaunt wurde bereits ein separates Quartierplanverfahren durchgeführt.

Nutzungsart und Ausnützung

Art. 7

- 1 Die Art der Nutzung der Grundstücke richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplanes.
- 2 Die auf Grund des alten Bestandes sowie des Quartierplanes Curtin Plavaunt Teilgebiet II ermittelten und festgelegten maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) sind aus dem Gestaltungsplan zu entnehmen.
- 3 Nutzungsübertragungen zwischen Baufeldern können von der Baubehörde im Umfang von max. + / - 10 % der gemäss Gestaltungsplan festgesetzten Bruttogeschossfläche bewilligt werden.
- 4 Für die Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der einzelnen Bauten gelten die jeweiligen Bestimmungen des Baugesetzes.

Überbaubare Flächen

Art. 8

- 1 Neue Gebäude und Ersatzbauten dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder erstellt werden.
- 2 Kleinbauten wie offene Pavillons, Gartenhäuschen, gedeckte Sitzplätze und dergleichen dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden.
- 3 Unterirdische Bauten sowie die für Einstellhallen erforderlichen Zufahrten und Zugänge dürfen im Rahmen der allgemeinen baugesetzlichen Bestimmungen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden.

Gesamthöhen

Art. 9

- 1 Die maximal zulässigen Gesamthöhen in den Baufeldern werden im Gestaltungsplan in m ü. M. angegeben und sind verbindlich einzuhalten.

Dächer

Art. 10

- 1 Grundsätzlich sind Satteldächer auszuführen.
- 2 Die Erstellung von Quergiebeln ist möglich, jedoch nicht zwingend.
- 3 Die Firstrichtungen in den einzelnen Baufeldern sind im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.
- 4 Für die Erstellung von Antennen gelten sinngemäss die Vorschriften nach Art. 31 BG.

Grenz- und Gebäudeabstände

Art. 11

- 1 Die Grenzabstände von Gebäuden, die den gewachsenen oder aufgeschütteten Boden überragen, gegen Nachbarparzellen sowie benachbarte Bauten werden durch die im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder bestimmt.
- 2 Bei mehreren Gebäuden innerhalb eines Baufeldes können die Gebäudeabstände und der Zusammenbau einzelner Baukörper nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Feuerpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

Gebäudelängen

Art. 12

- 1 Die Länge von Gebäuden kann nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.¹

¹ Art. 103 Abs. 4 BG

Terrainveränderungen

Art. 13

- 1 Bei der Gestaltung des neuen Geländes sind natürliche Terrainlinien anzustreben.
- 2 Mit der Baueingabe ist der politischen Gemeinde jeweils auch ein Plan mit der vorgesehenen Gestaltung der Umgebung einzureichen.

Umgebungsgestaltung

Art. 14

- 1 Die Umgebung der Bauten ist möglichst natürlich zu gestalten. Bepflanzungen haben sich auf Hecken und Sträucher zu beschränken. Es dürfen keine hochstämmigen Bäume gepflanzt werden.
- 2 Das Quartier soll möglichst von Einfriedungen frei gehalten werden. Einfriedungen sind entlang von Verkehrsanlagen zulässig.

Erhaltenswerte Mauer

Art. 15

- 1 Die bestehende Mauer östlich angrenzend an die Via Dorta ist soweit möglich zu erhalten oder wieder herzustellen. Durchbrüche dieser Mauer im Bereich der Zufahrten sind zulässig.

Anwendung der Regelbauweise

Art. 16

- 1 Für Liegenschaft Nr. 2142 werden keine Gestaltungsvorschriften erlassen, sodass die Regelbauweise gemäss jeweils gültigem Baugesetz der Gemeinde Zuoz gilt.

III Erschliessung

1. Verkehr

Verkehrsanlagen

Art. 17

- 1 Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Strassen, Wegen und Abstellplätzen erfolgt nach dem Erschliessungsplan.

- 2 Es werden unterschieden
 1. Quartierschliessung
 2. Privater Fussweg
 3. Bestehende private Zufahrt
 4. Fläche für Notzufahrt
 5. Besucherparkplätze

Quartierschliessung

Art. 18

- 1 Die Quartierstrasse erschliesst das Quartier für Motorfahrzeuge.
- 2 Die Quartierstrasse ist öffentlich und dient der Erschliessung des Besucherparkplatzes und des Quartierplangebietes.
- 3 Die Quartierstrasse ist durch den Erstbauenden auf Liegenschaft Nr. 1971 und/oder Nr. 1966 zu erstellen bzw. 2476, sofern diese Liegenschaften ebenfalls über die Quartierschliessung erschlossen werden.

Privater Fussweg

Art. 19

- 1 Der Fussweg erschliesst das Quartier für Fussgänger.
- 2 Der Fussweg gilt als privater Fussweg.
- 3 Der Fussweg ist durch den Erstbauenden auf Liegenschaft Nr. 1971 und/oder Nr. 1966 zu erstellen.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 20

- 1 Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 2 Sämtliche für Bauvorhaben im Quartierplangebiet erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in unterirdischen Autoeinstellhallen unterzubringen.

3. Es ist anzustreben, dass insbesondere für die Liegenschaften Nr. 1971 und 1966 eine gemeinsame Autoeinstellhalle zu erstellen ist.
4. Besucherparkplätze sind zusammenzufassen und auf möglichst durchlässigen und versickerungsfähigen Flächen zu erstellen.
5. Quartierstrasse, Zufahrten und Weganlagen sind mit helleren und soweit möglich durchlässigen Materialien auszuführen, um die Überhitzung des Mikroklimas einzudämmen.

2. Ver- und Entsorgung

Anschluss an das Versorgungsnetz Art. 21

- 1 Der Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Kanalisation, die Wasser- und Stromversorgung sowie an die Leitungen der Telekommunikation richtet sich nach dem Generellen Erschliessungsplan (GEP) oder nach Praxis und Weisungen der Werke.

Ableitung von Meteorwasser Art. 22

- 1 Die Eigentümer aller in die Quartierplanung einbezogenen Liegenschaften haben dafür zu sorgen, dass kein Oberflächenwasser auf die angrenzenden Grundstücke abfliessen kann.
- 2 Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück versickern zu lassen. Es darf nicht in die Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.

Eigentum an den Ver- und Entsorgungsanlagen Art. 23

- 1 Die Hausanschlüsse verbleiben im Privateigentum.
- 2 Die elektrischen Leitungen und die Leitungen der Telekommunikation bleiben im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.

- 1 Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitungen der öffentlichen Werkleitungen sowie von privaten Hausanschlüssen oder Meteorwasserleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.
- 2 Die generelle Linienführung der bestehenden und der geplanten neuen öffentlichen Leitungen ist aus dem Generellen Erschliessungsplan (GEP) ersichtlich.

3. Ausführung, Unterhalt und Erneuerung der Erschliessungsanlagen

- 1 Die Quartierstrasse sowie der private Fussweg sind durch den Erstbauenden auf Liegenschaft Nr. 1971 und/oder 1966 bzw. 2476 im Detail zu projektieren und zu erstellen.
- 2 Der Unterhalt und eine allfällige spätere Erneuerung der Quartierstrasse sowie des privaten Fussweges obliegt den Grundeigentümern der Liegenschaften Nr. 1971 / 1966 sowie 2476, sofern diese ebenfalls über die Quartiererschliessung erschlossen ist.

- 1 Die Erstellung, der Unterhalt und die Erneuerung der privaten Hauszugänge einschliesslich Schneeräumung ist Sache der an den Anlagen beteiligten Grundeigentümer.

- 1 Die für die Versorgung erforderlichen Versorgungsanlagen, insbesondere Hausanschlüsse, sind von den Grundeigentümern zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern, denen diese Anlagen dienen.
- 2 Die Hausanschlüsse sind nach Anordnung der Baubehörde auszuführen.

4. Finanzierung der Erschliessungsanlagen

Quartiererschliessung und privater Fussweg

Art. 28

- 1 Die Kosten für die Quartiererschliessung werden im Verhältnis der zur Verfügung stehenden Bruttogeschossfläche auf die Eigentümer Liegenschaften 1966 und 1971 aufgeteilt. Sofern Liegenschaft Nr. 2476 ebenfalls über diese Quartiererschliessung erschlossen wird, ist auch diese Liegenschaft im selben Verhältnis kostenpflichtig.
- 2 Die Kosten des privaten Fussweges werden im Verhältnis der zur Verfügung stehenden Bruttogeschossfläche auf die Eigentümer Liegenschaften Nr. 1966 und 1971 aufgeteilt.

Wasser- und Schmutzwasserleitung

Art. 29

- 1 Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der neuen Wasser- und Schmutzwasserleitungen (Hausanschlüsse) gehen vollumfänglich zulasten der Grundeigentümer, denen die Leitungen dienen.

Gesetzliche Abgaben

Art. 30

- 1 Durch die Übernahme von Erschliessungskosten oder Bezahlung von Beiträgen an die Erschliessung werden die Quartierplanbeteiligten von der Leistung der gesetzlichen Beiträge an andere öffentliche Erschliessungswerke, aus denen ihnen ein Vorteil erwächst, nicht befreit.
- 2 Vorbehalten bleiben ferner die für den Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung geschuldeten Anschlussgebühren. Diese werden den Baugesuchstellern bei Erteilung einer Baubewilligung in Rechnung gestellt.
- 3 Vorbehalten bleiben ausserdem die Anschlussgebühren für den Anschluss der Grundstücke an die Elektrizitätsversorgung und die Leitungen der Telekommunikation sowie die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen.

C Schlussbestimmungen

Kosten der Quartierplanung

Art. 31

- 1 Die Kosten der Quartierplanung, bestehend aus den Kosten der politischen Gemeinde für die planerische und juristische Beratung, sowie für die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Quartierplanes im Grundbuch gehen im Verhältnis der zur Verfügung stehenden Bruttogeschossfläche zulasten der Liegenschaften Nr. 1966, 1971 und 2476.
- 2 Die Kosten sind innert 60 Tagen seit Erhalt der Rechnungen durch die politische Gemeinde nach Abschluss der Quartierplanung durch die belasteten Grundeigentümer zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des jeweiligen Zinssatzes der Gemeinde berechnet.

Anmerkung im Grundbuch

Art. 32

- 1 Die Baubehörde lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Zuoz auf den Liegenschaften Nr. 744, 1966, 1971, 1975 (Teil), 2476, 2536 und 2142 anmerken.
- 2 Die im Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten ausschliesslich als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.
- 3 Die politische Gemeinde ist für die Anmeldung des Quartierplans zur Anmerkung beim Grundbuchamt der Region Maloja besorgt.

Gleichzeitig meldet sie die Fläche des Bauverbotes zulasten Liegenschaft Nr. 1971 und zugunsten Liegenschaft Nr. 2142 zur Eintragung im Grundbuch an.

Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes

Art. 33

- 1 Für die Aufhebung oder Abänderung des vorliegenden Quartierplanes gelten die Vorschriften des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden.

Die Baubehörde Zuoz hat den vorliegenden Quartierplan Curtin Plavaunt Teilgebiet II (Teil Südost) nach öffentlicher Auflage vom mit Beschluss vom genehmigt.

Der Genehmigungsbeschluss ist sämtlichen Quartierplanbeteiligten und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen.

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

Gemeinderat von Zuoz

Der Präsident

.....

Der Gemeindeschreiber

.....

Dieser Quartierplan ist am

in Rechtskraft erwachsen.

Gemeinderat von Zuoz

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....