

Kanton Graubünden

Gemeinde Tschappina

Quartierplanung „Müli / Mülibüel“

Quartierplanbestimmungen

Vom Gemeindevorstand verabschiedet am: 19. Dezember 2011

Der Gemeindepräsident:

1. K. Keller



Vizepräsident
Der Aktuar:

1. K. L. f.

Inhaltsverzeichnis

- I. Allgemeine Bestimmungen
- II. Bestandteile des Quartierplanes
- III. Verbindlichkeit des Quartierplanes
- IV. Neuzuteilung / alter Bestand
- V. Eigentum an den Erschliessungsanlagen
- VI. Grundlagen für die Kostenverteilung
- VII. Kostenverteiler
- VIII. Gestaltungsvorschriften

Anhang:

Bericht Grundbuch

Der Gemeindevorstand Tschappina erlässt gestützt auf Art. 44 des Gemeindebaugesetzes, Art. 51 ff KRG und Art. 16 ff KRVO die folgenden Quartierplanvorschriften.

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Das Bezugsgebiet des Quartierplanes erstreckt sich über das Gebiet „Müli / Mülibüel“, Gemeinde Tschappina. Einbezogen ist ein Teil der Parzelle Nr. 106 des Grundbuches der Gemeinde Tschappina.

Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ergibt sich aus dem Bestandesplan 1:500 vom 19. Dezember 2011.

Art. 2

Der Quartierplan bezweckt die Planung, Neuerstellung bzw. Sanierung von Erschliessungsanlagen (Strassenerschliessung, Kanalisation, Strom und Wasser) sowie Grenzbereinigung. Ebenso werden die Dienstbarkeiten bereinigt und Gestaltungsvorschriften erlassen.

II. Bestandteile des Quartierplanes

Art. 3

Der Quartierplan Teil „Müli / Mülibüel“ erfasst die folgenden Bestandteile:

- Quartierplanvorschriften
- Bestandesplan Situation 1:500
- Neuer Bestand Situation 1:500
- Erschliessungsplan Situation 1:500
- Bericht des Grundbuchamtes Thusis

III. Verbindlichkeit des Quartierplanes

Art. 4

Der Quartierplan ist für die Grundeigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplan-Teilgebiet gelegenen Grundstücke, unbesehen allfälliger Handänderungen, verbindlich.

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.

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

IV. Neuzuteilung / alter Bestand

Art. 5

Der alte Besitzstand ist aus dem Bestandesplan sowie aus der Liste gemäss Bericht des Grundbuchamtes ersichtlich.

Die Neuzuteilung ist aus dem Plan „Neuzuteilung“ ersichtlich.

Künftige Grenzverschiebungen oder Grenzänderungen an den Grundstücken im Quartierplangebiet sind möglich.

Art. 6

Die Bereinigung der Dienstbarkeiten erfolgt gemäss Bericht des Grundbuchamtes Thuisis zum vorliegenden Quartierplanverfahren.

V. Eigentum an den Erschliessungsanlagen

Art. 7

Die Quartierplanbestimmungen regeln die Beteiligung von Gemeinde und Eigentümern an den Anlagen der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Unterhalts- und Erneuerungskosten unter den Grundeigentümern.

Der Quartiererschliessungsplan 1:500 sieht nachfolgende Anlagen und Objekte vor:

- Haupt- und Nebenleitungen für die Trinkwasserversorgung und die Ableitung des Abwassers bzw. Meteorwassers
- Quartierstrassen und Zugangswege
- Die privaten Abwasser- und Trinkwasserleitungen

Art. 8

Sämtliche bestehenden Hauptleitungen für Trinkwasser, Meteor- und Abwasser im Quartierplangebiet sind im Eigentum der Gemeinde Tschappina.

Entstehende sowie neu zu erstellende Ver- und Entsorgungsanlagen sind somit im Eigentum der Gemeinde oder der Werkeigentümerin (EWZ/Swisscom).

Folgende Erschliessungsanlagen stehen heute und auch künftig im Eigentum der zukünftigen Grundeigentümer:

- Alle an die Hauptleitungen angeschlossenen Zweigleitungen bzw. Nebenleitungen gemäss Quartierserschliessungsplan. Diese Leitungen sind von den Grundeigentümern nach Interessenz im Sinne von Art. 741 ZGB zu unterhalten und allenfalls zu sanieren.
- Zu- und Einfahrten zu den einzelnen Parzellen, sowie Gemeinschaftsanlagen im Quartierplangebiet, welche der direkten Erschliessung der Grundstücke im Quartierplangebiet dienen. Der Unterhalt und die Erneuerung der Quartierstrassen geht zulasten der Grundeigentümerin gemäss Kostenverteiler. Die Anlage der Feinerschliessung (Zufahrts- und Zugangswege zu den einzelnen Parzellen) werden von denjenigen Grundeigentümern je nach Interessenz (Art. 741 ZGB) unterhalten und erneuert, zu deren Parzellen sie führen.

Art. 9

Grundeigentümern im Quartierplangebiet ist der Anschluss an die Hauptleitungen dauernd gewährleistet. Im Übrigen dulden die Grundeigentümer die Beibehaltung und den Fortbestand sämtlicher im Quartierplangebiet verlaufenden Werkleitungen (Haupt- und Nebenleitungen). Die entsprechenden Durchleitungsrechte werden somit anerkannt.

VI. Grundlagen für die Kostenverteilung

Art. 10

Diejenigen Erschliessungsanlagen, welche ins Eigentum der Gemeinde übergehen oder dieser bereits gehören (Verkehrerschliessungsanlagen und Werkleitungen) werden von der Gemeinde unterhalten und erforderlichenfalls erneuert.

Die Kosten des Unterhaltes und der Erneuerung der Verkehrerschliessungsanlagen gehen gemäss Kostenverteilung zulasten der Grundeigentümerin.

Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Feinerschliessung, d.h. der Trinkwasser-, Abwasser- und Meteorleitungen ab den Hauptleitungen bis zu den Gebäuden sowie die Aufwendungen für den Unterhalt und die Erneuerung und Zufahrts- und Zugangswegen gehen je nach Interesse an diesen Anlagen zulasten der mit diesen verbundenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Können sich die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die Verteilung dieser Kosten nicht einigen, entscheidet hierüber der Gemeindevorstand nach Anhörung der Beteiligten in Berücksichtigung der Regelung in Art. 741 ZGB. Die Feinerschliessungsanlagen sind aus dem Erschliessungsplan 1:500 ersichtlich.

VII. Kostenverteiler

Art. 11

Die Kosten für die Erschliessungsanlagen, welche ins Eigentum der Gemeinde übergehen oder dieser bereits gehören (Verkehrerschliessungsanlagen und Werkleitungen), werden von der Gemeinde übernommen.

VIII. Gestaltungsvorschriften

Art. 12

Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet haben, soweit die Quartierplanbestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften sowie den Vorschriften der Erschliessungsreglemente der Gemeinde zu genügen.

Art. 13

Das Erstellen von Zäunen, Mauern und ähnlichen Einfriedungen gegenüber Grundstücken, die sich nicht im Quartierplangebiet befinden, ist analog der Bestimmungen der Bauordnung und des kantonalen Raumplanungsrechtes (Art. 76 ff KRG) gestattet.