

KANTON GRAUBÜNDEN

Büro

GEMEINDE ZERNEZ



QUARTIERPLAN CLÜS

QUARTIERPLAN- VORSCHRIFTEN

Vom Gemeindevorstand erlassen am 29.10.2007



Der Gemeindepräsident: *Domènec Tocco*

Der Aktuar: *[Signature]*

Lüthli & Lazzarini
Advokatur- u. Notariatsbüro
Via Retica 26
7503 Samedan

DATUM : Oktober 2007

PROJEKT NR : 6.06.028

QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN „CLÜS“

7530 Zernez

gestützt auf Art. 51 ff. des kantonalen Raumplanungsgesetzes erlässt der
Gemeindevorstand Zernez den vorstehenden Quartierplan

I. ALLGEMEINES

Art. 1

Inhalt

Diese Vorschriften regeln die Erschliessung und Baugestaltung für die Grundstücke Nrn. 218 und 221.

Für das Grundstück Nr. 217 regelt dieser Quartierplan teilweise die Erschliessung. Die Baugestaltung und die -etappierung für das Grundstück Nr. 217 muss in einer späteren Planung geregelt werden.

Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Bestandesplan ersichtlich.

Art. 2

Bestandteile

Folgende Pläne sind integrierende Bestandteile dieser Quartierplan-Vorschriften und beigelegt:

- a) Bestandesplan 1:500
- b) Gestaltungsplan 1:500
- c) Gestaltungsplan 1:500 Schema Schnitte
- d) Gestaltungsrichtplan 1:500
- e) Etappierungsplan 1:500
- f) Erschliessungsplan Verkehr 1:500
- g) Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:200

Art. 3

Verbindlichkeit

Diese Vorschriften und die vorewähnten Pläne gelten für alle jeweiligen Grundeigentümer im Quartierplangebiet.

II. ERSCHLIESSUNG

Art. 4

Erschliessungsplan

Die Erschliessung des Quartierplangebietes erfolgt gemäss den Erschliessungsplänen. Diese Planeintragungen zeigen die ungefähren Lagen und Ausdehnungen der einzelnen Erschliessungsanlagen sowie Standorte von möglichen Kehrrichtsammelstellen auf. Zudem zeigen sie Bau- und Bepflanzungsverbote auf.

Die Quartierstrasse ist eine Groberschliessung im Sinne von Art. 58 Abs. 3 KRG. Die öffentliche Interessenz beträgt 100 Prozent. Der Unterhalt der Quartierstrasse wird ebenfalls vollumfänglich von der Gemeinde finanziert.

Die Feinerschliessung (Projektierung, Erstellung, Erneuerung und Unterhalt) der einzelnen Parzellen ist Sache der jeweiligen Grundeigentümer und ist vor der Realisierung von diesen der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. Der Privatanteil beträgt 100 Prozent.

Art. 5 Erschliessungswerke

Die Eigentümer im Quartierplangebiet gewähren sich gegenseitig und entschädigungslos alle Durchleitungs- und Anschlusswerke für die Ver- und Entsorgung und die Verkehrserschliessung sowie die Fusswege sowie Mitbenutzungsmöglichkeiten an solchen, welche gemäss den Quartiererschliessungsplänen nötig oder zweckmässig sind.

III. BAUGESTALTUNG

Art. 6 Etappierungsplan

Der Etappierungsplan 1:500 legt die verschiedenen Bauetappen fest.

Mit dem Bau von Wohnungen in der nächsthöheren Etappe kann nur begonnen werden, wenn die vorangegangene Etappe überbaut ist. Ausnahme hierzu bildet das Gebiet, in welchem eine freie Etappierung möglich ist.

Art. 7 Gestaltungsrichtplan

Der Gestaltungsrichtplan 1:500 zeigt richtplanmässig eine mögliche Überbauung auf.

Art. 8 Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan 1:500 legt die Gestaltung der Bauten und Anlagen fest.

Der Gestaltungsplan 1:500 teilt das Quartierplangebiet in 4 Zonen mit entsprechenden Nutzungsvorschriften ein. Er enthält Zonen, in welchen Wohnbauten mit verschiedenen Anforderungen in Bezug auf die Foundation erstellt werden können, sowie Randzonen, in welchen lediglich Erschliessungsanlagen möglich sind.

Die Baulinien legen den Bereich fest, innert welcher Hochbauten erstellt werden können. Das Baufeld A ist für Wohnbauten bestimmt. Im Baufeld B können eingeschossige Kleinbauten, die nicht Wohnzwecken dienen, erstellt werden.

Der Gestaltungsplan 1:500 hält in Bezug auf künftige Abparzellierungen verbindlich eine definitive Parzellengrenze fest.

In der Zone 2 des Gestaltungsplans sind Gebäude mit einer Länge von 35 Meter möglich.

Der Gestaltungsplan legt die First- und Gebäuderichtungen fest. Abweichungen von 10° sind möglich. Pultdächer müssen nach Nordosten abfallen.

Die Firsthöhe beträgt 10 Meter mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,20 Metern. Die Gebäudehöhe definiert sich als Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassade, vom tiefsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain aus gemessen. Einzelne abgegrabene Gebäudezugänge (ohne Garagen) zählen für die Messung nicht. Bei strukturierten Gebäuden bemessen sich die Höhen für jeden einzelnen Bauteil. Als strukturierte Gebäude zählen Bauteile, welche im Gebäudegrundriss mindestens 3 Meter abgesetzt sind.

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 30°. Dachaufbauten (Lukarnen) und Dacheinschnitte sind gestattet. Die Länge der Dachaufbauten dürfen maximal ein Drittel der

Fassadenlänge betragen. Dachaufbauten (Lukarnen) dürfen die Dachtraufe nicht unterbrechen. Die Länge der Dacheinschnitte dürfen maximal die Hälfte der Fassadenlänge betragen.

Im Gestaltungsplan 1:500 Schema Schnitte wird festgelegt, wie die Dach- und Gebäudehöhen zu berechnen und welche Dachformen erlaubt sind.

Attikageschosse bei Flachdachbauten und generell Dachaufbauten (Lukarnen) dürfen nur unter einer Linie (Lichttraumprofil) errichtet werden, welche von der projektierten Gebäudehöhe unter einem Winkel von 40° aufsteigt.

Wohngebäude müssen mindestens über 2 oberirdische Stockwerke verfügen.

Garagengebäude müssen entweder an das Hauptgebäude angebaut oder in dieses integriert werden. Einzelne freistehende Garagengebäude sind nicht gestattet.

Die Anzahl Pflichtparkplätze gemäss Baugesetz ist real zu erfüllen und kann nicht mittels Ersatzabgabe abgegolten werden.

Im Quartierplangebiet ist die Anpflanzung von sogenannten hochstämmigen (glatter Stamm bis auf die Höhe von 2 Metern) Bäumen (zum Beispiel: Waldbäume, grosse Zierbäume und Fruchtbäume) nicht gestattet.

Art. 9

Minimale Ausnützung pro Grundstück

Die minimal zu realisierende Ausnützung beträgt (in AZ) pro Parzelle (m²):

bis 400 m ² :	0,35
400 m ² bis 600 m ² :	0,37
600 m ² bis 800 m ² :	0,40
800m ² bis 1'000 m ² :	0,45
über 1'000 m ² :	0,5

Art. 10

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten und Anlagen ausserhalb von Baufenstern sind zulässig

Art. 11

Erstellung, Finanzierung und Unterhalt

Jeder Grundeigentümer ist verantwortlich für Projektierung, Finanzierung, Baubewilligungsverfahren, Erstellung und Unterhalt von Bauten und Anlagen auf seinem Land (Feinerschliessung).

V. DIENSTBARKEITEN

Es bestehen keine Dienstbarkeiten.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 12

Quartierplankosten

Die Quartierplankosten sowie die Aufwendungen der von der Baubehörde beigezogenen Planer und des Juristen sowie die Grundbuchkosten werden mit Eintritt der Rechtskraft des Quartierplanes fällig. Diese Kosten werden von der Gemeinde als derzeitige Grundeigentümerin vorfinanziert und bei entsprechenden Landverkäufen im Quartierplangebiet proportional zur gekauften Parzellenfläche den Erwerbern als Bestandteil des Kaufpreises in Rechnung gestellt.

Art. 13

Rechtskraft

Diese Quartierplanvorschriften treten mit ihrer Genehmigung durch die Baubehörde in Kraft.

Art. 14

Grundbuchvollzug

Der Vorstand der Gemeinde Zernez lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet er entsprechende Rechtsänderungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

Art. 15

Subsidiäres Recht

Soweit diese Quartierplan-Vorschriften keine Regelungen enthalten, gelten die Ortsplanungserlasse der Gemeinde Zernez.

**Nach erfolgter öffentlicher Auflage beschlossen durch den Gemeindevorstand am
29. Oktober 2007**

Für den Vorstand der Gemeinde Zernez

Der Gemeindepräsident:

Pascal Tross



Der Aktuar:

[Handwritten signature]

DIE BAUHERREN UND GRUNDEIGENTÜMER :

PARZELLE 218 :

GEMEINDE ZERNEZ
GESETZLICH VERTRETEN DURCH
DEN PRÄSIDENTEN UND DEN AKTUAREN

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Zernez / 217

Grundbuch-Typ: eidgenössisch
Vermessung: eidgenössisch

Grundstückbeschreibung:

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Gemeinde: 7530 Zernez
Grundstück-Nr.: 217
Dominierte Grundstücke:
Adresse*: Clüs
Plan-Nr.*: 38
Parzellen-Nr.*: 217
Fläche*: 19148 m2, Vermessen
Kulturart*: Wiese
Gebäude*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
BD immobilias SA, Scuol

25.09.1968 45 Sacheinlage
20.10.2005 702 Namensänderung

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

 (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

27.07.2007 2007/625/0 (L) Vorkaufsrecht bis 27.07.2032
z.G. Cumün politic Zernez

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 12. September 2007: keine

Dieser Auszug ist ein komprimierter Ausdruck. Nicht gedruckt werden allfällige Einträge bei: Weiteren Rechtsgründen

7550 Scuol, 20. September 2007/rm

Der Grundbuchverwalter



Cla Nogler

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Zernez / 218

Grundbuch-Typ: eidgenössisch
Vermessung: eidgenössisch

Grundstückbeschreibung:

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Gemeinde: 7530 Zernez
Grundstück-Nr.: 218
Dominierte Grundstücke:
Adresse*: Clüs
Plan-Nr.*: 36
Parzellen-Nr.*: 218
Fläche*: 11523 m2, Vermessen
Kulturart*: Wiese
Gebäude*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Cumün politic Zernez

27.07.2007 2007/625/0 Kauf
27.07.2007 2007/626/0 Kauf
27.07.2007 2007/633/0 Kauf

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

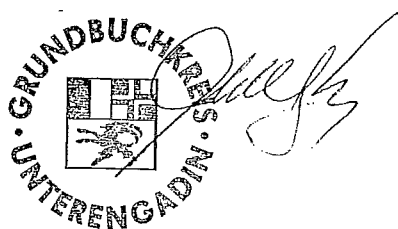
Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 12. September 2007: keine

Dieser Auszug ist ein komprimierter Ausdruck. Nicht gedruckt werden allfällige Einträge bei: Weiteren Rechtsgründen

7550 Scuol, 20. September 2007/rm

Der Grundbuchverwalter



Cla Nogler