

Kanton Graubünden Gemeinde Laax

Vischnaunca
Gemeinde



Laax

Quartierplan Einheimischenbauzone Cons 2025 öffentliche Auflage

Quartierplanvorschriften

Vom Gemeindevorstand beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

Die Leiterin Bau und Infrastruktur:

Impressum

Projekt
Quartierplan Cons, Gemeinde Laax
Projektnummer:
S2024-319

Dokument
Quartierplanvorschriften

Auftraggeberin
Gemeinde Laax

Bearbeitungsstand
Stand:
Entwurf
Bearbeitungsdatum:
1. Mai 2025

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur
Benjamin Aebli

Z:\4_Laax\S2024-319_QP_Cons\01_RAP\04_Planungsinstrumente\02_Vorschriften

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Anwendbares Recht	4
Art. 2	Quartierplangebiet	4
Art. 3	Zweck	4
Art. 4	Mittel des Quartierplans	4
II.	Erschliessung	4
Art. 5	Allgemeines	4
Art. 6	Verkehrerschliessung / Parkierung	5
Art. 7	Erschliessung mit Werkleitungen	5
Art. 8	Fusswege	5
III.	Gestaltung	6
Art. 9	Baubereiche / Abstände	6
Art. 10	Gebäudeabmessungen / -positionierung	6
Art. 11	Architektur / Materialisierung / Gestaltung	6
IV.	Freiraum-/Umgebung	6
Art. 12	Terrainveränderungen	6
Art. 13	Freiraum-/Umgebungsgestaltung	6
V.	Rechtliches	7
Art. 14	Baurechtsverträge / Nutzungsvereinbarungen	7
Art. 15	Baureife	7
VI.	Kosten	7
Art. 16	Erschliessungskosten	7
VII.	Schlussbestimmungen	7
Art. 17	Eintrag und Anmerkung im Grundbuch	7
Art. 18	Aufhebung, Abänderung	8
Art. 19	Inkrafttreten	8

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Anwendbares Recht

- ¹ Soweit die folgenden Quartierplanbestimmungen nicht besondere Vorschriften enthalten, gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsrechts (KRG und KRVO) sowie des Baugesetzes der Gemeinde Laax.
- ² Die nachfolgenden Quartierplanbestimmungen gelten auch ohne Grundbucheintragung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung.

Art. 2 Quartierplangebiet

- ¹ Das Quartierplangebiet umfasst die Grundstücke Nr. 2868 und 2041 (Teilbereich).
- ² Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebiets richtet sich nach dem Plan Altbestand 1:500.

Art. 3 Zweck

- ¹ Der Quartierplan Einheimischenbauzone Cons 2025 bezweckt eine geordnete, verdichtete Bauweise mit hoher Gestaltungs- und Wohnqualität.
- ² Der Quartierplan Einheimischenbauzone Cons 2025 regelt zudem die Erschliessung bezüglich Verkehr, Wasser und Abwasser.

Art. 4 Mittel des Quartierplans

- ¹ Der Quartierplan Cons beinhaltet folgende verbindlichen Bestandteile:
 - Plan Altbestand / Bestandesplan 1:500 (informativ)
 - Plan Neuzuteilung 1:500
 - Gestaltungs- und Erschliessungsplan 1:500
 - Quartierplanvorschriften
- ² Des Weiteren beinhaltet der Quartierplan Einheimischenbauzone Cons 2025 folgende informativen, nicht verbindlichen Unterlagen:
 - Planungs- und Mitwirkungsbericht

II. Erschliessung

Art. 5 Allgemeines

- ¹ Die Gemeinde Laax erstellt die im Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsanlagen für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr.
- ² Die Gemeinde Laax erstellt die im Erschliessungsplan angegebenen Erschliessungsanlagen und Werkleitungen, soweit diese innerhalb des Quartierplanperimeters gelegen sind. Die genaue Leitungsführung und die Dimensionierung werden in der Ausführungsplanung (Baubewilligungsverfahren) definiert.

- ³ Die Erschliessungsanlagen, namentlich die Wasserleitungen und Abwasserleitungen verbleiben im Eigentum der Gemeinde Laax. Davon ausgenommen sind die Anlagen der Elektroversorgung und Telekommunikation. Die elektrischen Leitungen, die Leitungen der Telekommunikation stehen im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.
- ⁴ Der Betrieb und der Unterhalt der Erschliessungsanlagen sind Sache der Grundeigentümer.
- ⁵ Die jeweiligen Werke erstellen die Elektrizitäts- und Telekommunikationsanlagen. Die Grundeigentümer verpflichten sich, die dazu notwendigen Durchleitungsrechte entschädigungslos zu gewähren und allfällige Beleuchtungskörper oder Verteilkkabinen auf ihrem Grundstück zu dulden.

Art. 6 Verkehrserschliessung / Parkierung

- ¹ Die Anzahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach den Bestimmungen gemäss dem geltenden Baugesetz und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. In der Einheimischenbauzone Cons 2025 sind pro Bauplatz mindestens zwei Autoabstellplätze zu realisieren.
- ² Von den zu realisierenden Autoabstellplätzen muss mindestens ein Parkplatz gedeckt sein.
- ³ Die Verkehrserschliessung der jeweiligen Parzellen darf nur – soweit definiert - an den im Gestaltungs- und Erschliessungsplan als «Erschliessungsbereich» bezeichneten Stellen erfolgen.
- ⁴ Die Bestimmungen betreffend Vorplätze bei Zu- und Ausfahrten gemäss Baugesetz der Gemeinde Laax gelten im Quartierplan Einheimischenbauzone Cons 2025 nicht. Stattdessen müssen Zu- und Ausfahrten von/auf die Quartierstrasse einen Vorplatz von mindestens 3.50 m Länge und 3.00 m Breite aufweisen.
- ⁵ Die im Plan Neuzuteilung 1:500 ausgewiesene Teilparzelle im Osten des Quartierplans Einheimischenbauzone Cons 2025 dient der Parkierung von Besuchenden des Quartiers.

Art. 7 Erschliessung mit Werkleitungen

- ¹ Die Erstellung und Verlegung der Werkleitungen gemäss Gestaltungs- und Erschliessungsplan erfolgt spätestens mit Abschluss der ersten Baurechtsverträge durch die Gemeinde.

Art. 8 Fusswege

- ¹ Der Fussweg (öffentlich) richtet sich nach der Festsetzungen im Gestaltungs- und Erschliessungsplan und dient der öffentlichen Benützung.
- ² Die Entstehung von Schleichwegen ist zu verhindern.

III. Gestaltung

Art. 9 Baubereiche / Abstände

- ¹ Hochbauten, sowie offene und geschlossene Parkieranlagen sind nur in den im Gestaltungsplan festgesetzten Baubereichen zulässig. Die Begrenzungslinien der Baubereiche gelten als Baulinien.
- ² Über die Baubereiche vorspringende Gebäudeteile, wie beispielsweise Balkone oder Erker sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Dachvorsprünge und Vordächer.
- ³ Ausserhalb der Baubereiche sind Klein- und Anbauten im Sinne des Baugesetzes nicht zulässig.

Art. 10 Gebäudeabmessungen / -positionierung

- ¹ Innerhalb der Baubereiche in der Wohnzone 2 dürfen die Gebäudeabmessungen in Bezug auf die Länge und Breite der Hochbauten frei bestimmt werden. Innerhalb der Wohnmischzone gelten die regulären Gebäudeabmessungen gemäss geltendem Baugesetz der Gemeinde.
- ² Innerhalb des Quartierplans Einheimischenbauzone Cons 2025 wird die gemäss Art. 12 BauG zulässige Erhöhung der Nutzungsziffer um max. 10 % gewährt.
- ³ Die Höhenmasse gemäss Baugesetz dürfen innerhalb des Quartierplans Einheimischenbauzone Cons 2025 um 15% erhöht werden (Art. 12 BauG).

Art. 11 Architektur / Materialisierung / Gestaltung

- ¹ Die Fassadengestaltung mit den Öffnungen hat in einem regelmässig strukturierten und ruhigen Erscheinungsbild zu erfolgen.

IV. Freiraum-/Umgebung

Art. 12 Terrainveränderungen

- ¹ Terrainveränderungen sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken.
- ² Abgrabungen zur Freilegung eines Untergeschosses sind nicht zulässig.

Art. 13 Freiraum-/Umgebungsgestaltung

- ¹ Nicht als Zu-/Ausfahrt oder Terrasse genutzte Umgebungsflächen sind zu begrünen. Es dürfen ausschliesslich einheimische Pflanzen und Bäume verwendet werden.
- ² Steingärten und Steinrabatten sind nicht zulässig.
- ³ Die Grünfläche gemäss Gestaltungs- und Erschliessungsplan Cons 2025 ist als begrünte Wiese mit einem Hochstammbaum zu bepflanzen.

V. Rechtliches

Art. 14 Baurechtsverträge / Nutzungsvereinbarungen

- ¹ Für die Veräusserung von Baurechten im Quartierplangebiet hat der Gemeindevorstand eine Reglement erarbeitet. Dieses dient als Grundlage für die Baurechtsverträge.
- ² Der Unterhalt der gemeinschaftlichen Flächen wird in Nutzungsvereinbarungen mit den Baurechtsnehmenden geregelt.

Art. 15 Baureife

- ¹ Die Gemeinde ist dafür besorgt, dass die notwendigen Infrastrukturen der Erschliessungsanlagen erstellt und betriebsbereit sind, bevor die Gemeindeversammlung Baurechte abgibt.

VI. Kosten

Art. 16 Erschliessungskosten

- ¹ Die Erschliessung des Quartierplanperimeters mittels Werkleitungen und Quartierstrassen sowie öffentlichem Fussweg ist Sache der Gemeinde.
- ² Die Anlagen der Grob- und Feinerschliessung werden durch die Gemeinde erstellt. Die Hausanschlüsse der Werkleitungen gehen ins Eigentum der Baurechtsberechtigten über. Alle übrigen Erschliessungsanlagen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Eigentümer (unterhalts- betriebsbeauftragten Werke).

VII. Schlussbestimmungen

Art. 17 Eintrag und Anmerkung im Grundbuch

- ¹ Die im Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.
- ² Der Quartierplan wird nach Eintritt der Rechtskraft auf den Grundstücken Nr. 2868 und 2041 angemerkt.
- ³ Der Gemeindevorstand wird hiermit zur Abgabe der entsprechenden Grundbuchanmeldung für den grundbuchlichen Vollzug dieses Quartierplanes und der Anmerkung des Quartierplanes beauftragt und ermächtigt.

Art. 18 Aufhebung, Abänderung

- ¹ Haben sich die tatsächlichen oder die rechtlichen Verhältnisse seit dem Erlass des Quartierplanes geändert, kann dieser auf Antrag der Baurechtsnehmenden oder von Amtes wegen ganz oder teilweise aufgehoben, abgeändert oder ergänzt werden.

Art. 19 Inkrafttreten

- ¹ Der Quartierplan Einheimischenbauzone Cons 2025 tritt mit Beschluss durch den Gemeindevorstand in Kraft.