



**Kanton Graubünden  
Gemeinde Conters i.P.**

# **QUARTIERPLAN PLAUS**

## **Quartierplanvorschriften (QPV)**

Öffentliche Auflage vom 22. Januar bis 21. Februar 2016

Vom Gemeindevorstand erlassen am .....

Der Gemeindepräsident: .....

Der Gemeindegemeinder: .....

Parzellen Nr.	Baufeld Nr.	Parzellenfläche gemäss Neuzuteilung m <sup>2</sup>	Zugewiesene BGF m <sup>2</sup>
595	1	413.1	230
596	2	521.2	230
597	3	454.6	230
598	4	445.8	230
599	5	564.4	230
600	6	504.6	230
601	7	737.2	805
Total		3'641.0	2'185

- 3 Nutzungstransporte zwischen den überbaubaren Parzellen sind gestattet, doch darf dadurch die BGF einer Parzelle um max. +/- 10 % verändert werden.
- 4 Für die Ermittlung der Bruttogeschossflächen gelten die jeweiligen Bestimmungen des Baugesetzes.

#### Überbaubare Flächen

Art. 15

- 1 Neue Gebäude sowie Erweiterungen bestehender Gebäude und Ersatzbauten, die den gewachsenen Boden überragen, sind innerhalb der im Gestaltungsplan durch Baulinien begrenzten Baufelder zu erstellen.
- 2 Die im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder für Hauptbauten sind für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt. Innerhalb der Baufelder für Nebenbauten dürfen nur nicht AZ-pflichtige Nebenbauten wie Garagen, Carports, Velounterstände, Schöpfe und dergleichen erstellt werden.
- 3 Ausserhalb der Baufelder für Haupt- und Nebenbauten dürfen nur unterirdische Bauten einschliesslich Einfahrts- oder Zugangsbauwerke für unterirdische Autoeinstellhallen sowie einzelne eingeschossige Kleinbauten mit einer Grundfläche von maximal 9 m<sup>2</sup> erstellt werden.
- 4 Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen dürfen bis 1.50 m über die Baulinie hinausragen.

## Unterirdische Bauten

Art. 16

- 1 Unterirdische Bauten und Anlagen sind unter Vorbehalt der Gewährleistung der Werkleitungs-korridore gemäss Erschliessungsplan Versorgung auch ausserhalb der Baufelder zulässig.
- 2 Unterirdische Bauten, auf denen keine Bauten oder Anlagen errichtet werden, sind mit einer Humusschicht zu überdecken, die einen normalen Wiesengraswuchs gewährleistet.

## Gebäude- und Firsthöhen

Art. 17

- 1 Für die Gebäude- und Firsthöhen gelten grundsätzlich die jeweiligen Bestimmungen des Bau-gesetzes.
- 2 Die Gebäude- und Firsthöhe von Gebäuden im Baufeld auf Parzelle Nr. 601 ist gestützt auf Art. 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauG ab neu gestaltetem Terrain bzw. ab Kote 1118.10 m ü. M. (Oberkante Stützmauer) zu messen. Die Messung der Gebäudehöhe ab Höhenkote ist im Anhang 4 darge-stellt.

## Gebäudelängen

Art. 18

- 1 Innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder können die Gebäudelängen sowie der Zusammenbau mehrerer Baukörper nach architektonischen Kriterien frei bestimmt wer-den.

## Grenz- und Gebäudeabstände

Art. 19

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände von Neubauten sowie von Erweiterungen bestehender Ge-bäude oder von Ersatzbauten gegen Parzellen ausserhalb des Quartierplangebietes sowie die Abstände gegen Parzellengrenzen und Bauten innerhalb des Quartierplangebietes werden durch die im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder bestimmt.
- 2 Innerhalb der Baufelder können die Gebäudeabstände unter Beachtung der feuerpolizeilichen Vorschriften nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.

## Architektur

Art. 20

- 1 Die Gliederung und Materialisierung der Neubauten hat sich im Wesentlichen an den histori-schen Bauten am Ort zu orientieren. Deren einfache Grundform und das Konstruktionsprinzip mit massiven Bauteilen im Sockelbereich sowie hölzernen Aufbauten gelten als Richtlinie.
- 2 Eine zeitgemässe Fassadengestaltung mit teilweise grossformatigen Lichtöffnungen sowie die Verwendung von neuzeitlichen Holzwerkstoffen in der Gebäudehülle sind zulässig.
- 3 Die Farbgebung soll im Wesentlichen durch traditionelle Farbtöne geprägt sein.

- 4 Balkone sind als einspringende, überdeckte Räume auszubilden. Bei guter Gestaltung und positiver Beurteilung durch die Bauberatung kann die Baubehörde tal- oder bergseitig auch auskragende Balkone bis 1.50 m zulassen.
- 5 Sonnenenergieanlagen sind in die Dachflächen oder Fassaden zu integrieren.

---

#### Dächer

Art. 21

- 1 Die Gestaltung der Dächer von Hauptbauten und Nebenbauten richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.
- 2 Die Firstrichtungen der Bauten auf den Parzellen Nr. 595, 596, 597, 598, 599, 600 und 601 sind im Gestaltungsplan festgelegt. Geringfügige Abweichungen von der Firstrichtung im Umfang von +/- 5° können mit Zustimmung der Bauberatung bewilligt werden.

---

#### Umgebungsgestaltung

Art. 22

- 1 Die Umgebung der Bauten ist möglichst natürlich zu gestalten. Terrassierungen des Geländes sind grundsätzlich mit natürlichen Böschungen mit einer Neigung von maximal 2:3 auszubilden.
- 2 Aussenplätze sind so anzuordnen und auszubilden, dass künstliche Stützkonstruktionen so weit als möglich vermieden werden. Die Anlage der Aussenplätze ist im Gestaltungsplan mit Richtprojekt richtplanmässig dargestellt.
- 3 Stütz- und Futtermauern sind als Natursteinmauern (Trockenmauern, verputzte Mauern) oder in Sichtbeton auszuführen. Zyklopenmauern und Mauern aus Eisenkörben sowie Hangsicherungen aus Holzkörben oder Eisenbahnschwellen und dergleichen sind nicht gestattet.

### **IV Erschliessung**

#### **1. Verkehr**

---

##### Verkehrsanlagen

Art. 23

- 1 Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrsanlagen richtet sich nach dem Erschliessungsplan Verkehr.
- 2 Lage und Ausdehnung der im Erschliessungsplan festgelegten Quartierstrasse, des Quartierplatzes, des öffentlichen Fussweges, der Zufahrtstrasse sowie der Zufahrt zu Parzelle Nr. 595 sind für die Quartierplanbeteiligten verbindlich.
- 3 Alle übrigen im Erschliessungsplan Verkehr festgelegten Verkehrsanlagen tragen Richtplancharakter.

#### Quartierstrasse

Art. 24

- 1 Die Quartierstrasse erschliesst das Quartier für Fussgänger und für Motorfahrzeuge.
- 2 Die Quartierstrasse wird gemäss Strassenprojekt des Ingenieurbüros A. Rizzi vom 8. Juli 2014 mit einer Fahrbahnbreite von 3.00 m und beidseitigen Banketten von je 0.5 m neu erstellt und mit einem Hartbelag versehen. Die Quartierstrasse wird beleuchtet.
- 3 Die Quartierstrasse steht gemäss Neuzuteilung im Eigentum der Gemeinde. Sie ist öffentlich und von jedermann benutzbar.

#### Quartierplatz

Art. 25

- 1 Der Quartierplatz dient als Zufahrt zu den angrenzenden Parkieranlagen, als Wendeplatz, als Parkplatz für Besucher sowie als Gemeinschaftsplatz und als Spielplatz.
- 2 Der Quartierplatz wird befestigt und beleuchtet.
- 3 Die Quartierplatz steht gemäss Neuzuteilung im Eigentum der Gemeinde. Er steht den Bewohnern und Besuchern des Quartiers zur zweckgemässen Nutzung zur Verfügung.

#### Öffentlicher Fussweg

Art. 26

- 1 Der öffentliche Fussweg verbindet das Quartier für Fussgänger und Radfahrer mit dem öffentlichen Parkplatz am Nordrand des Quartierplangebietes.

#### Baulinie für Kragplatte Quartierstrasse

Art. 27

- 1 Die im Erschliessungsplan Verkehr festgelegte Baulinie bezeichnet die Linie, bis an welche die auskragende Stützkonstruktion der Quartierstrasse (Aussenkante neuer Kordon) gestellt werden darf.
- 2 Der unter dem Kordon gelegene Bereich darf von den angrenzenden Grundstücken als gedeckter Lagerplatz, zur Aufstellung von Schöpfen oder Hühnerställen und dergleichen unentgeltlich genutzt werden.

#### Zufahrten

Art. 28

- 1 Die Parzelle Nr. 595 ist gemäss Erschliessungsplan Verkehr über die Zufahrt über Parzelle Nr. 547 unter Inanspruchnahme des bestehenden privatrechtlichen Fuss- und Fahrwegrechtes zu erschliessen.
- 2 Die bestehende Zufahrt zu Parzelle Nr. 471 ab Quartierstrasse und der bestehende Hauszugang zu Parzelle Nr. 472 ab Quartierplatz werden gewährleistet. Demgegenüber besteht kein Anspruch auf Anschluss der bestehenden Garage im Gebäude Assek. Nr. 54 C auf Parzelle Nr. 472 an den Quartierplatz. Der heutige Besitzstand bleibt jedoch gewahrt.

- 1 Die Parzelle Nr. 602 ist über die bestehende private Zufahrtsstrasse über Parzelle Nr. 203 (T) zu erschliessen.
- 2 Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 602 hat das Recht, die bestehende private Zufahrtsstrasse über Parzelle Nr. 203 (T) dauernd und unbeschränkt als Zufahrt zur Parzelle Nr. 602 mit zu benützen. Der jeweilige Eigentümer von Parzelle Nr. 203 (T) hat die unbeschränkte Mitbenützung seiner Zufahrtsstrasse durch den jeweiligen Eigentümer der Parzelle Nr. 602 dauernd zu dulden.
- 3 Die Einräumung des Zufahrtsrechtes erfolgt mit Rücksicht auf die vorbestandene Dienstbarkeit entschädigungslos. Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 602 hat sich jedoch angemessen an den Erstellungskosten der beanspruchten Wegstrecke zu beteiligen. Die Höhe der Beteiligung ist im Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Wegstrecke durch ein von den Parteien bestimmtes Ingenieurbüro entsprechend dem Zeitwert der Anlage festzulegen. Der Kostenbeitrag wird mit der Inanspruchnahme des Zufahrtsrechtes zur Bezahlung fällig.
- 4 Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 602 beteiligt sich ferner ab Inanspruchnahme des Zufahrtsrechtes mit einem Anteil von 50 % an den laufenden Unterhaltskosten der beanspruchten Wegstrecke.

---

Verlegung des öffentlichen Fuss- und Wanderweges

- 1 Der bestehende, durch das Quartier führende öffentliche Fuss- und Wanderweg wird gemäss Erschliessungsplan Verkehr gegen Norden verlegt und neu entlang der Kantonsstrasse und über den öffentlichen Parkplatz geführt.
- 2 Der Fuss- und Wanderweg ist öffentlich und von jedermann benutzbar.

---

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Die für Neubauten im Quartierplangebiet erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge wird nach den Bestimmungen des Baugesetzes im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 2 Die für Neubauten auf den Parzellen 597, 598, 599 und 600 erforderlichen Parkplätze sind nach den Vorgaben des Erschliessungsplans Verkehr oberirdisch in den für Garagen oder Carports festgelegten Baufeldern für Nebenbauten bereit zu stellen.
- 3 Die für Neubauten auf den Parzellen 595, 596 und 601 erforderlichen Parkplätze sind gemäss Richtprojekt in unterirdischen Garagen bzw. Autoeinstellhallen bereitzustellen.
- 4 Für Besucher ist gemäss Erschliessungsplan Verkehr 1 oberirdischer Parkplatz auf dem Quartierplatz vorgesehen.

## 2. Versorgung

### Versorgungsanlagen

Art. 32

- 1 Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Wasser- und Abwasserleitungen sowie Leitungen der Energieversorgung und der Telekommunikation richtet sich nach dem Erschliessungsplan Versorgung.
- 2 Die Linienführung der geplanten öffentlichen Wasser- und Abwasserleitung sowie der vorgesehenen neuen elektrischen Leitungen und der Leitungen der Telekommunikation ist für die Quartierplanbeteiligten und die Werke verbindlich.
- 3 Der bestehende Hydrant auf Parzelle Nr. 603 ist gemäss Erschliessungsplan Versorgung zu verlegen.
- 4 Die bestehende Elektroleitung sowie die bestehende Leitung der Telekommunikation sind im Bereich der Parzellen Nr. 596 und 601 bzw. 599 und 600 gemäss Erschliessungsplan Versorgung zu verlegen.

### Anschluss an das Versorgungsnetz

Art. 33

- 1 Neubauten im Quartierplangebiet sind gemäss Erschliessungsplan an die bestehenden bzw. geplanten öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen sowie an die elektrischen Leitungen und die Leitungen der Telekommunikation anzuschliessen. Die Anschlussstellen werden im Bewilligungsverfahren bestimmt.
- 2 Im Bereich der Parzelle Nr. 596 ist gemäss Erschliessungsplan Versorgung eine Elektroverteilungskabine vorgesehen. Diese kann freistehend oder in die Stützmauer eingebaut errichtet werden.

### Meteorwasser

Art. 34

- 1 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Oberflächenwasser darf nicht in die Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.
- 2 Das Oberflächenwasser ist separat zu fassen und nach den Weisungen der Gemeinde zu versickern oder in Meteorwasserleitungen abzuleiten.
- 3 Die geeigneten Standorte und die Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind von der jeweiligen Bauherrschaft durch hydrologische Gutachten nachzuweisen.

### Eigentum an den Versorgungsanlagen

Art. 35

- 1 Alle im Erschliessungsplan als öffentlich bezeichneten Wasser- und Abwasserleitungen mit den zugehörigen Anlagen stehen im Eigentum der Gemeinde oder gehen mit der Kollaudation entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde über.

- 2 Die elektrischen Leitungen samt zugehörigen Anlagen wie Elektroverteilungskabinen, Beleuchtungskandelaber sowie die Leitungen der Telekommunikation bleiben im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.
- 3 Die Hausanschlüsse sowie Versickerungen auf einzelnen Bauparzellen stehen im Privateigentum.

---

#### Durchleitungsrechte und Bauverbot

Art. 36

- 1 Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Werkleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.
- 2 Die Linienführung der bestehenden und der geplanten neuen Leitungen ist aus dem Erschliessungsplan ersichtlich.
- 3 Über den im Erschliessungsplan festgelegten Trassen der neuen öffentlichen Werkleitungen und seitlich in einem Abstand von je 2.00 m dürfen keine ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden.

---

#### Abfallentsorgung

Art. 37

- 1 Die im Quartier anfallenden Abfälle sind nach den Weisungen der Gemeinde zu entsorgen.

### **3. Ausführung, Unterhalt und Erneuerung**

---

#### Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 38

- 1 Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der Quartierstrasse, des Quartierplatzes und des öffentlichen Fussweges sind Sache der Gemeinde. Die Gemeinde sorgt auch für den Winterdienst auf der Quartierstrasse und dem Quartierplatz. Der Schnee darf auf den privaten Grundstücken entlang der Strasse abgelagert werden. Demgegenüber wird der öffentliche Fussweg im Winter nicht offen gehalten.
- 2 Der Gemeinde obliegen ferner die Projektierung und Erstellung sowie der Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen samt Nebenanlagen.
- 3 Die Leitungen der Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation einschliesslich die Verlegungen bestehender Leitungen sind von den zuständigen Werken bzw. Unternehmen nach den Weisungen der Gemeinde auszuführen. Die Werke bzw. Unternehmen sorgen insbesondere auch für den laufenden Unterhalt und die Erneuerung der von ihnen erstellten Anlagen.

- 1 Alle für die Erschliessung des Quartiers notwendigen privaten Verkehrs- und Versorgungsanlagen, wie Zufahrten, Parkplätze, Hauszugänge, Hausanschlüsse, Versickerungen und dergleichen sind von jenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern, denen die betreffenden Anlagen dienen.
- 2 Dienen einzelne Anlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, regeln die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen selbst. Können sie sich nicht einigen, entscheidet der Gemeindevorstand im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung.

#### 4. Finanzierung

- 1 Die Finanzierung der Quartierstrasse, des Quartierplatzes und des öffentlichen Fussweges sind Sache der Gemeinde.
- 2 Der Gemeinde obliegt ferner die Finanzierung der für die Versorgung des Quartiers erforderlichen Werkleitungen samt Nebenanlagen mit Einschluss der Verlegung bestehender Leitungen, soweit deren Finanzierung nicht Dritten (Elektroerschliessung, Telekommunikation) obliegt.

- 1 Die Kosten für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von privaten Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Einstellhallen, Garagen, Abstellplätze im Freien, Hauszugänge, Hausanschlüsse, private Versickerungen und dergleichen tragen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen die Anlagen dienen.
- 2 Dienen einzelne Anlagen mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern gemeinsam, ist die Aufteilung der Kosten für Erstellung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen von den Betroffenen selber zu regeln. Können sie sich nicht einigen, entscheidet der Gemeindevorstand im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung.

#### V Schlussbestimmungen

- 1 Die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass des Quartierplans sowie die Kosten für die Anmerkung des Quartierplanes im Grundbuch einschliesslich der Kosten für die Vermessung und Vermarkung der neuen Parzellen und Parzellengrenzen gehen zu Lasten der Gemeinde.
- 2 Die Parzellen Nr. 203, 469, 471, 472, 473 und 476 werden nicht mit Quartierplankosten belastet.