Kanton Graubünden
Gemeinde Churwalden

Quartierplan Büdemi II

Quartierplanvorschriften

Stand öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage vom: _____

Vom Gemeindevorstand erlassen am: _____

Die Gemeindepräsidentin: _____

Der Gemeindeschreiber: _____

Inhalt

1	**Allgemeine Bestimmungen**	**4**
Art. 1	Quartierplangebiet	4
Art. 2	Zweck des Quartierplanes	4
Art. 3	Bestandteile des Quartierplanes	4
Art. 4	Verbindlichkeit	4
2	**Grenzbereinigung, Bereinigung der Rechte**	**5**
Art. 5	Landumlegung und Grenzbereinigung	5
Art. 6	Alter Bestand	5
Art. 7	Neuparzellierung	5
Art. 8	Neuzuteilung	6
Art. 9	Wertausgleich	6
Art. 10	Bereinigung der Dienstbarkeiten	6
Art. 11	Bereinigung der Anmerkungen, Vormerkungen	9
Art. 12	Grundpfandrechte	12
Art. 13	Eigentumserwerb	12
3	**Nutzung und Gestaltung**	**12**
Art. 14	Grundsatz	12
Art. 15	Nutzungsart	12
Art. 16	Überbaubare Flächen und Gebäudelänge	13
Art. 17	Fassadenhöhe und Gesamthöhe	13
Art. 18	Nutzungsmass	14
Art. 19	Dachgestaltung	14
Art. 20	Umgebungsbereich	14
Art. 21	Gestaltungsbereich Aussenraum	15
Art. 22	Grenz- und Gebäudeabstände, Näherbaurecht	15
Art. 23	Architektur, Materialisierung	15
4	**Erschliessung Verkehr**	**15**
Art. 24	Verkehrsanlagen	15
Art. 25	Erschliessungsbereich	16
Art. 26	Öffentlicher Fussweg	16

Art. 27 Private Erschliessungsanlagen 16
Art. 28 Parkplätze 17
5 Erschliessung Versorgung/Entsorgung 17
Art. 29 Versorgungsanlagen 17
Art. 30 Anschluss an das Versorgungsnetz 17
Art. 31 Meteorwasser 18
Art. 32 Verlegung Wasserleitung 18
Art. 33 Eigentum an Versorgungsanlagen 18
Art. 34 Durchleitungsrechte 18
Art. 35 Abfallentsorgung 18
Art. 36 Private Erschliessungsanlagen, Zufahrt Parkierungsanlage 19
6 Finanzierung 20
Art. 37 Private Erschliessungsanlagen 20
Art. 38 Öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen 20
Art. 39 Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben 20
7 Schlussbestimmungen 21
Art. 40 Planungskosten 21
Art. 41 Anmerkung / Eintrag im Grundbuch 21
Art. 42 Differenzbereinigung 21
Art. 43 Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans 22

Anhang

Anhang 1: Bestandestabelle
Anhang 2: Neuzuteilungstabelle
Anhang 3: Grundbuchauszüge

Gestützt auf Art. 51 ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erlässt der Gemeindevorstand Churwalden nachfolgenden

QUARTIERPLAN BÜDEMI II

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Quartierplangebiet

1 Der Quartierplan Büdemi II erstreckt sich über die Grundstücke Nr. 20389, 20390, 20391, 20392, 21405 und 21407 des Grundbuches Churwalden.

2 Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Bestandesplan ersichtlich.

3 Zusätzlich werden die Grundstücke Nrn. 21406 und 21408 im Sinne eines Bearbeitungsperimeters in diesen Quartierplan miteinbezogen. Somit ist dieser Quartierplan gegenüber den Eigentümern dieser Grundstücke ebenfalls zu eröffnen.

Art. 2

Zweck des Quartierplanes

1 Der Quartierplan Büdemi II bezweckt die Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers hinsichtlich Nutzung, Bebauungsstruktur, Dichte, Aussenraumgestaltung sowie Erschliessung.

2 Der Quartierplan regelt die Erschliessung sowie die Situierung der Bauten im Quartierplangebiet.

3 Der Quartierplan regelt zudem die Landumlegung und Grenzbereinigung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Erschliessungs- und Planungskosten.

Art. 3

Bestandteile des Quartierplanes

1 Der Quartierplan umfasst die folgenden Bestandteile:

- Quartierplanvorschriften mit Anhängen 1 bis 3
- Bestandesplan 1:500
- Neuzuteilungsplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500

Art. 4

Verbindlichkeit

1 Der Quartierplan gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, 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 Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

2 Grenzbereinigung, Bereinigung der Rechte

Art. 5

Landumlegung und Grenzbereinigung

1 Die Grenzbereinigung dient der Anpassung der Grundstücksgrenzen an das Bebauungs- und Erschliessungskonzept.

2 Die Grenzbereinigung erstreckt sich über gewisse Grundstücke innerhalb des Quartierplanperimeters.

Art. 6

Alter Bestand

1 Die in den Quartierplan einbezogenen Flächen sowie die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Bestandesplan sowie aus der Bestandestabelle (Anhang 1) und den Grundbuchauszügen (Anhang 3) im Anhang zu den Quartierplanvorschriften ersichtlich.

2 Über die bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Vormerkungen und Anmerkungen orientieren die Grundbuchauszüge (Anhang 3) im Anhang zu den Quartierplanvorschriften.

Art. 7

Neuparzellierung

1 Die Grenzbereinigung der in die Landumlegung einbezogenen Grundstücke und Grundstücksteile erfolgt nach dem Neuzuteilungsplan und der Neuzuteilungstabelle im Anhang 2.

2 Jeweils eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 20389 wird gemäss Neuzuteilungsplan mit dem Grundstück Nr. 20391 und mit dem Grundstück Nr. 21407 vereinigt. Das Grundstück Nr. 20389 ist im Grundbuch der Gemeinde Churwalden zu schliessen.

3 Die in der Bestandestabelle aufgeführten Grundstücke Nrn. 20391 und 21407 bleiben grundsätzlich bestehen, erfahren jedoch Grenzänderungen gemäss Neuzuteilungsplan.

4 Die Grundstücke Nrn. 20390, 20392 und 21405 erfahren im neuen Bestand keine Grenzänderungen.

5 Bei den im Neuzuteilungsplan und in der Neuzuteilungstabelle angegebenen Flächen handelt es sich um Zirkamasse. Massgeblich sind die Masse der Mutation.

6 Die Gemeinde lässt aufgrund des Neuzuteilungsplanes und der Neuzuteilungstabelle die erforderliche Mutation für den Eintrag der neuen Grundstücke im Grundbuch erstellen.

Art. 8

Neuzuteilung

1 Die Grundstücke werden gemäss Neuzuteilungstabelle den bisherigen Eigentümern zugeteilt.

Art. 9

Wertausgleich

1 Mehr- und Minderzuteilungen von Bauland sind gemäss Neuzuteilungstabelle (Anhang 2) mit Fr. 400.- pro m2 unter den Quartierplanbeteiligten auszugleichen. Die Ausgleichsleistungen werden den Betroffenen gemäss den Tabellen im Anhang (Anhang 2) gutgeschrieben bzw. belastet. Gutschriften und Belastungen werden mit den Anteilen an den Planungskosten verrechnet.

2 Allfällige Massdifferenzen aus der Neuvermessung von mehr als 1 m² pro Grundeigentümerin/Grundeigentümer, die nicht bereits im Rahmen der Verteilung der Planungskosten ausgeglichen werden können, sind nach Abschluss der Vermessung zwischen der Gemeinde und den Betroffenen auszugleichen. Dabei werden nur Massdifferenzen (Mutationstabelle) über 1 m² ausgeglichen.

Art. 10

Bereinigung der Dienstbarkeiten

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20389** bestehenden Dienstbarkeiten erfolgt wie folgt:

19580133.0	Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 20391 20.08.1958 Beleg 133/C

Diese Dienstbarkeit wird aufgrund der Neuregelung der Erschliessung mittels Quartierplan hinfällig. Demnach ist diese Dienstbarkeit auf den Grundstücken Nrn. 20389 und 20391 zu löschen.

19930106.1	Last:	Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit mit Unterhaltspflicht zugunsten Gemeinde Churwalden, Öffentl.-rechtl. Körperschaft mit Sitz in Churwalden GR, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-115.065.322, Churwalden 17.06.1993 Beleg 106/C

Diese Dienstbarkeit betrifft materiell nur Teile der abzutrennenden Bodenfläche, welche mit dem Grundstück Nr. 20391 vereinigt wird. Somit ist die vorliegende Dienstbarkeit auf das Grundstück Nr. 20391 zu übertragen und in Bezug auf die Teilfläche,

welche mit dem Grundstück Nr. 21407 vereinigt wird zu löschen. Ebenfalls ist diese Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 20389 zu löschen.

20151186.0	Recht/Last:	Anschluss- und Durchleitungsrecht zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 21405, 21406, 21407, 21408 28.12.2015 Beleg 1186

Diese Dienstbarkeit betrifft sowohl hinsichtlich des Rechts, wie auch der Last materiell die gesamte Bodenfläche des Grundstückes Nr. 20389.

Die Last ist somit auf das Grundstück Nr. 20391 zu übertragen. Das Recht ist ebenfalls auf das Grundstück Nr. 20391 zu übertragen. Sowohl die Last, wie auch das Recht werden im Sinne eines Nachtrages auf die gesamte Grundstücksfläche des Grundstückes Nr. 20391 ausgedehnt.

Diese Dienstbarkeit besteht bereits auf dem Grundstück Nr. 21407. Somit ist die Dienstbarkeit in Bezug auf das Grundstück Nr. 21407 auf die neue Situation, aufgrund der dazukommenden Fläche, anzupassen. Die Buchung zwischen den Grundstücken Nrn. 20389 und 21407 fällt daher dahin und ist im Grundbuch zu löschen. Weiter ist diese Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 20389 zu löschen.

20151187.0	Recht:	Höhenbaubeschränkung zulasten Grundstück Nr. 21406 28.12.2015 Beleg 1187

Diese Dienstbarkeit ist bezüglich der abzutrennenden Fläche, welche mit dem Grundstück Nr. 20391 vereinigt wird, teilzulöschen.
Diese Dienstbarkeit besteht sowohl auf dem Grundstück Nr. 20389, wie auch auf dem Grundstück Nr. 21407. Somit ist diese Dienstbarkeit in Bezug auf das Grundstück Nr. 21407 formell auf die neue Situation, aufgrund der dazukommenden Fläche, anzupassen und auf dem Grundstück Nr. 20389 zu löschen.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20390** bestehenden Dienstbarkeiten erfolgt wie folgt:

20091156.0	Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 20391 08.10.2009 Beleg 1156

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

20200772.0	Last:	Nutzniessungsrecht zugunsten Burgener geb. Federer Klara Ruth, 26.10.1942, weiblich, von Saas-Almagell VS, Churwalden 18.08.2020 Beleg 772

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20391** bestehenden Dienstbarkeiten erfolgt wie folgt:

19580133.0	Last:	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Grundstück Nr. 20389, 21405, 21406, 21407, 21408 20.08.1958 Beleg 133/C 28.12.2015 Beleg 1186

Die Bereinigung dieser Dienstbarkeit hinsichtlich des Grundstückes Nr. 20389 ist bereits vorgängig mit der Bereinigung der Dienstbarkeiten auf dem Grundstück Nr. 20389 erfolgt.
Die Last zugunsten des Grundstückes Nr. 21407 wird aufgrund der Neuregelung der Erschliessung mittels Quartierplan hinfällig. Demnach ist die Last zugunsten des Grundstückes Nr. 21407 zu löschen.
Diese Dienstbarkeit bleibt hinsichtlich der Grundstücke Nrn. 21405, 21406 und 21408 unverändert bestehen. Bezüglich der hinzukommenden Fläche ist die Last zugunsten der Grundstücke Nrn. 21405, 21406 und 21408 formell auszudehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

20091156.0	Last:	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Grundstück Nr. 20390 08.10.2009 Beleg 1156

Diese Dienstbarkeit ist in Bezug auf die hinzukommende Fläche formell auszudehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 21405** bestehenden Dienstbarkeiten erfolgt wie folgt:

19580133.0	Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 20391 20.08.1958 Beleg 133/C 28.12.2015 Beleg 1186

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

19930106.1	Last:	Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit mit Unterhaltspflicht zugunsten Gemeinde Churwalden, Öffentl.-rechtl. Körperschaft mit Sitz in Churwalden GR, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-115.065.322, Churwalden 17.06.1993 Beleg 106/C 28.12.2015 Beleg 1186

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

20151186.0	Recht/Last:	Anschluss- und Durchleitungsrecht zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 20389, 21406, 21407, 21408 28.12.2015 Beleg 1186

Die Bereinigung dieser Dienstbarkeit ist in Bezug auf das Grundstückes Nr. 20389 bereits vorgängig mit der Bereinigung der Dienstbarkeiten auf dem Grundstück Nr. 20389 erfolgt. In Bezug auf die Grundstücke Nrn. 21406, 21407 und 21408 bleibt diese Dienstbarkeit unverändert bestehen.

20151187.0 Recht: Höhenbaubeschränkung
zulasten Grundstück Nr. 21406
28.12.2015 Beleg 1187

Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 21407** bestehenden Dienstbarkeiten erfolgt wie folgt:

19580133.0 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 20391
20.08.1958 Beleg 133/C
28.12.2015 Beleg 1186

Die Bereinigung dieser Dienstbarkeit ist bereits vorgängig mit der Bereinigung der Dienstbarkeiten auf dem Grundstück Nr. 20391 erfolgt.

20151186.0 Recht/Last: Anschluss- und Durchleitungsrecht
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 20389, 21405, 21406, 21408
28.12.2015 Beleg 1186

Die Bereinigung dieser Dienstbarkeit ist bereits vorgängig mit der Bereinigung der Dienstbarkeiten auf dem Grundstück Nr. 20389 erfolgt.

20151187.0 Recht: Höhenbaubeschränkung
zulasten Grundstück Nr. 21406
28.12.2015 Beleg 1187

Die Bereinigung dieser Dienstbarkeit ist bereits vorgängig mit der Bereinigung der Dienstbarkeiten auf dem Grundstück Nr. 20389 erfolgt.

Art. 11

Bereinigung der Anmerkungen, Vormerkungen

Anmerkungen:

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20390** bestehenden Anmerkung erfolgt wie folgt:

3007.3911 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für einen Hausanbau
zulasten Grundstück Nr. 20391
08.10.2009 Beleg 1155

Diese Anmerkung bleibt unverändert bestehen.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20391** bestehenden Anmerkungen erfolgt wie folgt:

1482.3911 Güterzusammenlegungsgrundstück
01.08.1958 Beleg 92/C
08.10.2009 Beleg 1155

Das Grundstück liegt vollständig in einer Bauzone. Daher kann die Anmerkung gestützt auf die Departementsverfügung vom 24. März 1999 (Beleg 47/C vom 07. April 1999), gelöscht werden.

3007.3911 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für einen Hausanbau
zugunsten Grundstück Nr. 20390
08.10.2009 Beleg 1155

Diese Anmerkung ist formell auf die hinzukommende Fläche auszudehnen. Materiell findet keine Änderung statt.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 21405** bestehenden Anmerkung erfolgt wie folgt:

1482.3911 Güterzusammenlegungsgrundstück
01.08.1958 Beleg 92/C
28.12.2015 Beleg 1186

Diese Anmerkung bleibt unverändert bestehen.

Vormerkungen:

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20389** bestehenden Vormerkung erfolgt wie folgt:

2980.3911 Kaufsrecht (vererblich / übertragbar / beschränkt ausübbar / lastend auf mehreren Grundstücken) laut Vertrag, Frist bis:
31.12.2023
zugunsten Baugesellschaft Büdemi (einfache Gesellschaft)
(direco GRISCHA AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Lantsch/Lenz GR, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-113.018.091, Lantsch/Lenz, Miro Immo AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur GR, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-387.038.348, Chur, Gema-Immobilien AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Walenstadt SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-101.726.229, Walenstadt)
05.03.2021 Beleg 211

Diese Vormerkung betrifft materiell die gesamte Bodenfläche des Grundstückes Nr. 20389. Diese Vormerkung besteht ebenfalls auf dem Grundstück Nr. 21407. Somit ist diese Vormerkung nicht nochmals auf das Grundstück Nr. 21407 zu übertragen, jedoch formell auf die neue Situation anzupassen.

Weiter ist diese Vormerkung auf das Grundstück Nr. 20391 zu übertragen. Da nur die vom Grundstück Nr. 20389 stammende Fläche von dieser Vormerkung materiell betroffen ist, ist das Stichwort im Grundbuch, wie folgt anzupassen "Kaufsrecht (vererblich / übertragbar / beschränkt ausübbar / lastend auf mehreren Grundstücken und in Bezug auf das Grundstück Nr. 20391 lastend auf ..... m2 Bodenfläche". Auf dem Grundstück Nr. 20389 ist diese Vormerkung zu löschen.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 20392** bestehenden Vormerkung erfolgt wie folgt:

2985.3911 Kaufsrecht (vererblich / übertragbar) laut Vertrag, Frist bis:
31.12.2023
zugunsten Baugesellschaft Büdemi (einfache Gesellschaft) (direco GRISCHA AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Lantsch/Lenz GR, Un-

ternehmens-Identifikationsnummer CHE-113.018.091, Lantsch/Lenz, Miro Immo AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur GR, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-387.038.348, Chur, Gema-Immobilien AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Walenstadt SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-101.726.229, Walenstadt)
31.03.2021 Beleg 340

Diese Vormerkung bleibt unverändert bestehen.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 21405** bestehenden Vormerkung erfolgt wie folgt:

2980.3911 Kaufsrecht (vererblich / übertragbar / beschränkt ausübbar / lastend auf mehreren Grundstücken) laut Vertrag, Frist bis: 31.12.2023
zugunsten Baugesellschaft Büdemi (einfache Gesellschaft) (direco GRISCHA AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Lantsch/Lenz GR, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-113.018.091, Lantsch/Lenz, Miro Immo AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur GR, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-387.038.348, Chur, Gema-Immobilien AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Walenstadt SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-101.726.229, Walenstadt)
05.03.2021 Beleg 211

Diese Vormerkung bleibt unverändert bestehen. Mit der Bereinigung der Vormerkungen auf dem Grundstück Nr. 20389 wurde das Stichwort dieser Vormerkung angepasst.

Die Bereinigung der auf dem **Grundstück Nr. 21407** bestehenden Vormerkungen erfolgt wie folgt:

2296.3911 Kaufsrecht (nicht vererblich und nicht übertragbar / beschränkt ausübbar) an 3'799 m2 Grundstücksfläche, Frist bis: 09.07.2023
zugunsten Gemeinde Churwalden, Öffentl.-rechtl. Körperschaft mit Sitz in Churwalden GR, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-115.065.322, Churwalden
10.07.2013 Beleg 874
28.12.2015 Beleg 1186

Diese Vormerkung bleibt materiell unverändert bestehen und ist formell auf die hinzukommende Fläche des Grundstückes Nr. 20389 auszudehnen.

2980.3911 Kaufsrecht (vererblich / übertragbar / beschränkt ausübbar / lastend auf mehreren Grundstücken) laut Vertrag, Frist bis: 31.12.2023
zugunsten Baugesellschaft Büdemi (einfache Gesellschaft) (direco GRISCHA AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Lantsch/Lenz GR, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-113.018.091, Lantsch/Lenz, Miro Immo AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur GR, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-387.038.348, Chur, Gema-Immobilien AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Walenstadt SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-101.726.229, Walenstadt)
05.03.2021 Beleg 211

Die Bereinigung dieser Vormerkung ist bereits vorgängig mit der Bereinigung der Vormerkungen auf dem Grundstück Nr. 20389 erfolgt.

Art. 12

Grundpfandrechte

1 Allfällige Grundpfandrechte sowie allfällig vorgemerkte Nachrückungsrechte auf den von der Baulandumlegung oder der Grenzbereinigung betroffenen Grundstücke sind durch das Grundbuchamt nach Massgabe von Art. 802 ZGB auf die den Grundeigentümern neu zugeteilten oder neu abgegrenzten Grundstücke zu übertragen. Das Grundbuchamt hat dies den einzelnen Gläubigern im Sinne von Art. 969 ZGB anzuzeigen.

Art. 13

Eigentumserwerb

1 Der Eigentumserwerb an den neu zugeteilten Grundstücken erfolgt mit Eintritt der Rechtskraft der Quartierplanung Büdemi II.

3 Nutzung und Gestaltung

Art. 14

Grundsatz

1 Für Neubauten, Erweiterungen, Sanierungen und Ersatzbauten gelten neben den einschlägigen Vorschriften des Baugesetzes und des übergeordneten Rechts die ergänzenden Festlegungen und Vorschriften des vorliegenden Quartierplans.

Art. 15

Nutzungsart

1 Die Art der Nutzung der Grundstücke richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplans, soweit die Quartierplanvorschriften nicht Abweichungen vorsehen oder zulassen.

2 Es sind ausschliesslich Erstwohnungen und Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 1 Bst. a des Zweitwohnungsgesetzes zulässig. Die Erstellung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen ist nicht zulässig.

3 Altrechtliche Wohnungen dürfen im Rahmen des Zweitwohnungsgesetzes erneuert, umgebaut, erweitert und wieder aufgebaut werden.

4 Innerhalb des Quartierplangebietes sind ausschliesslich Mehrfamilienhäuser mit mindestens 4 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

Art. 16

Überbaubare Flächen und Gebäudelänge

1 Neue Gebäude sowie Erweiterungen bestehender Gebäude und Ersatzbauten, die den gewachsenen Boden überragen, sind innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Den Baubereichen kommt baulinienglei-che Wirkung zu. Innerhalb der Baubereiche können die Gebäudelängen sowie der Zusammenbau mehrerer Baukörper nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.

2 Im Baubereich Nebenbauten sind nur Gebäude ohne anrechenbare Geschoss-fläche zulässig.

3 Technisch notwendige Hochbauten wie Einfahrts- oder Zugangsbauwerke für unterirdische Autoeinstellhallen und dergleichen dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

4 Für vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen gelten die Bestimmungen der kantona-len Raumplanungsgesetzgebung.

5 Unterirdische Bauten und Anlagen sind auch ausserhalb der im Gestaltungs-plan festgelegten Baubereiche zulässig. Sie dürfen bis an die Grundstücks-grenze gestellt werden. Gegenüber öffentlichen Leitungen ist jedoch grundsätz-lich ein Abstand von 2.00 m einzuhalten.

6 Sofern und soweit Überbauungen Durchleitungsrechte Dritter tangieren, ist dies unter den Beteiligten nach Massgabe der bestehenden Dienstbarkeiten zu regeln.

Art. 17

Fassadenhöhe und Gesamthöhe

1 Für die Fassaden- und Gesamthöhen gelten grundsätzlich die Bestimmungen des Baugesetzes.

2 Gestützt auf Art. 14 Abs. 4 Ziff. 4 Baugesetz Churwalden dürfen die Gesamt- und Fassadenhöhe um maximal 1.50 m überschritten werden.

Art. 18

Nutzungsmass

1 Das Nutzungsmass richtet sich nach dem Baugesetz zuzüglich einem Ausnützungsbonus von 0.1 gemäss Art. 14 Abs. 4 Ziff. 5 Baugesetz Churwalden.

2 Die Zuweisung der maximalen Ausnützung (anrechenbare Geschossfläche) erfolgt auf Basis des alten Bestandes gemäss Anhang 1 abzüglich der Flächen der Feinerschliessung (Erschliessungsbereich gemäss Erschliessungsplan). Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche wird den einzelnen Baubereichen nach Massgabe des Gestaltungsplanes zugewiesen. Durch Nutzungstransfers zwischen den Baubereichen darf die zugewiesene anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich bis maximal 10% überschritten werden. Weitergehende Nutzungstransfers sind nicht gestattet.

3 Die den Baubereichen zugewiesene anrechenbare Geschossfläche ist zu mindestens 80% auszuschöpfen. Allfällige Nutzungstransfers werden berücksichtigt. Die Einhaltung der Mindestausnützung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch den Gesuchsteller nachzuweisen.

4 Die bauliche Ausnützung des Grundstücks Nr. 20392 wird vollständig auf Grundstück Nr. 21407 übertragen und gemäss Neuzuteilungstabelle mit Fr. 270.- pro m^2, bezogen auf die Landfläche mit einer AZ von 0.75, entschädigt.

Art. 19

Dachgestaltung

1 Dächer sind hinsichtlich der Dachformen und der Materialisierung einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

2 Innerhalb des Quartierplanperimeters sind nur Satteldächer zulässig.

Art. 20

Umgebungsbereich

1 Der Umgebungsbereich ist möglichst natürlich zu gestalten. Künstliche Terrainaufschüttungen für Gartensitzplätze und dergleichen sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

2 Hochbauten sind mit Ausnahme von technisch bedingten Anlagen nicht zulässig.

Art. 21

Gestaltungsbereich Aussenraum

1 Der Gestaltungsbereich Aussenraum dient der Gestaltung des Freiraums innerhalb der Überbauung.

2 Zulässig sind Kleinbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten sowie der Aussenraumgestaltung dienende Bauten und Anlagen wie Kinderspielplätze, gedeckte Sitzplätze und dergleichen.

Art. 22

Grenz- und Gebäudeabstände, Näherbaurecht

1 Die Grenz- und Gebäudeabstände von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, werden durch die im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche bestimmt.

2 Gegenüber der Liegenschaft Nr. 21408 besteht ein Näherbaurecht zu Gunsten der Liegenschaften Nr. 21407 und 20390 (Dienstbarkeit Nr. ....). Die Abgrenzung der Baubereiche orientiert sich an dieser Dienstbarkeit.

Bemerkung Grundbuchamt: Zum heutigen Zeitpunkt ist keine diesbezügliche Dienstbarkeit auf den besagten Grundstücken eingetragen. Die Begründung dieser Dienstbarkeit mittels Dienstbarkeitsvertrag, welcher der öffentlichen Beurkundung bedarf, müsste vorab erfolgen. Sodann ist die Bereinigung der Dienstbarkeit in diesen QP aufzunehmen.

3 Zwischen den Baubereichen können die Gebäudeabstände unter Beachtung der feuerpolizeilichen Vorschriften nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.

Art. 23

Architektur, Materialisierung

1 Im Quartierplangebiet ist eine harmonische und aufeinander abgestimmte Gestaltung bezüglich Architektur, Materialisierung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung anzustreben.

2 Die Baubehörde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Auflagen im Sinne von Abs. 1 erlassen sowie die Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes verlangen.

4 Erschliessung Verkehr

Art. 24

Verkehrsanlagen

1 Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrsanlagen richtet sich nach dem Erschliessungsplan.

2 Die Zufahrt ab der Kantonsstrasse erfolgt für sämtliche Wohnbauten innerhalb des Perimeters ab dem Anschlusspunkt gemäss Erschliessungsplan.

3 Alle im Erschliessungsplan festgelegten Verkehrsanlagen sind private Anlagen. Sie sind Bestandteil der Parzellen, auf denen sie sich befinden.

Art. 25

Erschliessungsbereich

1 Die Erschliessung der Grundstücke Nr. 20390, 20391 und 21407 erfolgt über den im Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereich. Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. 20390, 20391 und 21407 sind berechtigt, den Erschliessungsbereich uneingeschränkt zu begehen und zu befahren.

2 Die Eigentümer der Parzellen Nr. 20391 und 21407 haben die Nutzung des Erschliessungsbereiches durch berechtigte Dritte entschädigungslos zu dulden.

Art. 26

Öffentlicher Fussweg

1 Die jeweiligen Grundeigentümer der Parzellen Nr. 20391 und 21407 haben eine öffentliche Fusswegverbindung durch das Quartierplangebiet sicherzustellen. Die Anschlusspunkte gemäss Erschliessungsplan sind dabei richtungsweisend. Die Durchlässigkeit der Fusswegverbindung ist jederzeit zu gewährleisten.

2 Der Unterhalt und die Erneuerung der Fusswegverbindung ist Sache der Gemeinde.

Art. 27

Private Erschliessungsanlagen

1 Als private Anlagen gelten von den Quartierplanbeteiligten selbst erstellte Erschliessungsanlagen. Private Anlagen sind Bestandteil der Grundstücke, auf denen sie sich befinden.

2 Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich Winterdienst sind grundsätzlich Sache jener Quartierplanbeteiligten, denen diese Anlagen dienen.

3 Dienen einzelne Anlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, regeln die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Ausführung sowie

den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Anlagen selbst. Können sie sich nicht einigen, entscheidet der Gemeindevorstand im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung.

Art. 28

Parkplätze

1 Für die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge gelten grundsätzlich die Vorschriften des Baugesetzes.

2 Innerhalb des Quartierplanperimeters sind sämtliche Pflichtparkplätze in einer unterirdischen Parkierungsanlage zu erstellen. Besucherparkplätze dürfen oberirdisch angeordnet werden.

3 Die Pflicht zur unterirdischen Anordnung der Pflichtparkplätze kann für den Baubereich D so lange aufgeschoben werden, bis der erste der Baubereiche A, B, C oder E überbaut wird. Zu diesem Zeitpunkt sind die provisorischen oberirdischen Parkplätze aufzuheben und unterirdisch anzuordnen.

4 Die bestehenden oberirdischen Abstellplätze auf der Parzelle Nr. 20390 dürfen so lange weiterhin genutzt werden, bis die bestehende Baute im Baufeld F durch einen Neubau ersetzt oder wesentlich erweitert wird. In diesem Fall sind sämtliche Pflichtparkplätze unterirdisch anzuordnen.

5 Erschliessung Versorgung/Entsorgung

Art. 29

Versorgungsanlagen

1 Die Erschliessung des Quartiers mit Wasser- und Abwasserleitungen sowie Leitungen der Energieversorgung und der Telekommunikation richtet sich nach dem Erschliessungsplan.

2 Die Leitungen der Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation einschliesslich die Verlegung 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.

Art. 30

Anschluss an das Versorgungsnetz

1 Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet sind 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.

Art. 31

Meteorwasser

1 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächen- und Sickerwasser ist separat zu fassen und gemäss den Weisungen der Gemeinde der Versickerung zuzuführen. Es darf nicht in Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.

Art. 32

Verlegung Wasserleitung

1 Die Verlegung der öffentlichen Wasserleitung gemäss Erschliessungsplan erfolgt auf Kosten der Gemeinde.

Art. 33

Eigentum an Versorgungsanlagen

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

2 Die elektrischen Leitungen und die Leitungen der Telekommunikation stehen im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.

3 Die im Erschliessungsplan nicht als öffentlich bezeichneten Anlagen und Werkleitungen gelten als private Leitungen und stehen im Privateigentum. Vorbehalten bleiben die Rechte und Pflichten, welche den übrigen Quartierplanbeteiligten in Bezug auf diese Anlagen zustehen.

Art. 34

Durchleitungsrechte

1 Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Versorgungsleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

2 Vorbehalten bleiben spezielle Regelungen im Rahmen von Dienstbarkeiten. Allfällig erforderliche Änderungen an den bestehenden Leitungen oder Leitungsverlegungen sind unter den Beteiligten zu regeln.

3 Die Linienführung der bestehenden Leitungen ist aus dem Erschliessungsplan ersichtlich.

Art. 35

Abfallentsorgung

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

2 Die Kosten für die Verschiebung der bestehenden Unterflur-Abfallanlage werden gemäss Verteilschlüssel «Erschliessungskosten» gemäss Anhang 2 unter den Quartierplanbeteiligten aufgeteilt.

Art. 36

Private Erschliessungsanlagen, Zufahrt Parkierungsanlage

1 Alle für die Erschliessung des Quartiers notwendigen privaten Verkehrs- und Versorgungsanlagen, wie Zufahrten, Pflichtparkplätze, Hauszugänge, Hausanschlüsse, Versickerungen und dergleichen sind von jenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern, denen die betreffenden Anlagen dienen.

2 Die Zufahrt zur unterirdischen Parkierungsanlage (Erschliessungsbereich + Zufahrt unterirdische Parkierungsanlage gemäss Erschliessungsplan) ist als private Gemeinschaftsanlage für die Grundstücke Nr. 20390, 20391 und 21407 wie folgt zu erstellen und zu finanzieren:

1. Mit Einreichung des ersten Baugesuches für eines der Baufelder A, B, C oder E ist die Zufahrt und die unterirdische Parkierungsanlage so zu projektieren und zu erstellen, dass später auch die Baufelder D und F mit einem verhältnismässigen Aufwand an die Zufahrt bzw. Parkierungsanlage angeschlossen werden können.
2. Der Erstbauende hat der Gemeinde innert 6 Monaten nach Abschluss der Bauarbeiten eine detaillierte Zusammenstellung aller Baukosten für die Erstellung der gemeinschaftlichen Zufahrt einzureichen. Die Bauabrechnung ist dem Anschlussberechtigten zuzustellen mit der Möglichkeit, dagegen innert einer Frist von 30 Tagen Einsprache zu erheben. Nach Ablauf der Einsprachefrist entscheidet die Baubehörde über eine allfällige Einsprache und die Genehmigung der Bauabrechnung. Die genehmigte Bauabrechnung bildet die Grundlage für die spätere Beteiligung der Anschlussberechtigten an der gemeinschaftlichen Anlage.
3. Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und den Betrieb der Zufahrt gehen zu Lasten der Eigentümer der an die Parkierungsanlage angeschlossenen Grundstücke. Werden die Baubereiche D und/oder F an die unterirdische Autoeinstellhalle angeschlossen, haben deren Eigentümer dem dannzumaligen Eigentümer der bereits angeschlossenen Baubereiche einen Einkaufsbeitrag in der Höhe gemäss Verteilschlüssel im Anhang 2 der gesamten Erstellungskosten der Zufahrt (ohne Zins) zu bezahlen. Die danach anfallenden Kosten für den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Zufahrt tragen die Eigentümer der angeschlossenen Baubereiche.
4. Können sich die Beteiligten über die Ausgestaltung, den Betrieb, den Unterhalt, die Höhe oder die Aufteilung der Kosten der gemeinschaftlichen Zufahrt nicht einigen, entscheidet die Baubehörde.

6 Finanzierung

Art. 37

Private Erschliessungsanlagen

1 Die Kostenanteile für die Erstellung der gemeinschaftlich genutzten Erschliessungsanlagen (Erschliessungsbereich + Zufahrt unterirdische Parkierungsanlage gemäss Erschliessungsplan) richtet sich nach dem Verteilschlüssel im Anhang 2.

2 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der privaten Erschliessungsanlagen, Hauszufahrten und Hauszugänge, Garagen, Abstellplätze, Hausanschlüsse und dergleichen tragen die Eigentümerinnen und Eigentümer, denen diese Anlagen dienen.

3 Dienen weitere private Anlagen mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern gemeinsam, regeln sie die Aufteilung der Kosten für deren Erstellung, Unterhalt und Erneuerung selbst. Können sie sich über die Aufteilung der Kosten nicht einigen, entscheidet die Gemeinde im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung.

Art. 38

Öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen

1 Die Kosten für die Projektierung und Erstellung sowie für den Unterhalt und spätere Erneuerungen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen gehen zu Lasten der Gemeinde.

Art. 39

Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

1 Gesetzliche Beiträge und Gebühren an öffentliche Erschliessungswerke bleiben ausdrücklich vorbehalten.

2 Vorbehalten bleiben insbesondere die für den Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung geschuldeten Anschlussgebühren. Letztere werden den Baugesuchsstellenden bei Erteilung einer Baubewilligung in Rechnung gestellt.

3 Vorbehalten bleiben ferner 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.

7 Schlussbestimmungen

Art. 40

Planungskosten

1 Die Quartierplanungskosten, bestehend aus den Auslagen der Gemeinde für die planerische und juristische Beratung sowie die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung / Eintragung des Quartierplans im Grundbuch gehen gemäss Verteilschlüssel (Anhang 2) anteilsmässig zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.

2 Die Kostenanteile werden den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vom Gemeindevorstand nach Abschluss der Quartierplanung in Rechnung gestellt. Sie sind innert 60 Tagen seit Erhalt an die Gemeindekasse zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe der jeweils geltenden kantonalen Ansätze berechnet.

Art. 41

Anmerkung / Eintrag im Grundbuch

1 Der Gemeindevorstand lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Churwalden auf den Parzellen Nr. 20390, 20391, 20392, 21405 und 21407anmerken.

2 Die im Quartierplan festgelegten Vorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten gemäss Vorschriften der Gemeinde Churwalden ausschliesslich als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

3 Der Gemeindevorstand sorgt für die Anmeldung des Quartierplans zur Anmerkung / Eintragung beim Grundbuchamt. Gleichzeitig meldet sie die sich aus der Landumlegung ergebenden Rechtsänderungen unter Vorlage der Messurkunde des Geometers und die Bereinigung der Dienstbarkeiten, Anmerkungen und Vormerkungen zur Eintragung im Grundbuch an. Die Gemeindepräsidentin und der Gemeindeschreiber sind zur Abgabe der erforderlichen Anmeldungen und Unterzeichnung der Messurkunde des Geometers ermächtigt.

Art. 42

Differenzbereinigung

1 Entstehen aus der Anwendung des Quartierplans Differenzen oder erweist sich dieser als unvollständig, so entscheidet die Gemeinde darüber auf dem Verfügungsweg. Dabei ist die Gemeinde im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der unterliegenden Partei Fachberater beizuziehen.

Art. 43

Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans

1 Für die Aufhebung oder Abänderung des vorliegenden Quartierplans gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Der Gemeindevorstand Churwalden hat den vorliegenden Quartierplan Büdemi II nach der öffentlichen Auflage vom ... mit Beschluss vom ... genehmigt.

Der Genehmigungsbeschluss wird allen Quartierplanbeteiligten sowie allfälligen Einsprechenden schriftlich eröffnet.

Gegen den Quartierplan Büdemi II kann innert 30 Tagen seit Mitteilung der Genehmigung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde geführt werden.