

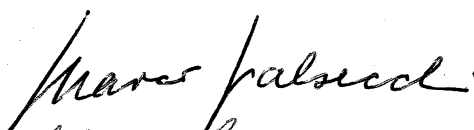
Kanton Graubünden
Gemeinde Flerden

QUARTIERPLAN GENNA SUT
Quartierplanvorschriften (QPV)
Revidierte Fassung 2003

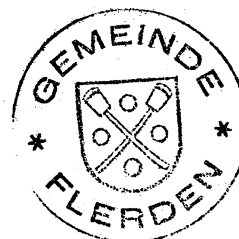
Öffentliche Auflage vom 25. Juli bis 24. August 2003

Vom Gemeindevorstand erlassen am 26. August 2003

Der Gemeindepräsident:



Die Aktuarin:



INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel
I Allgemeines	
Quartierplangebiet	1
Zweck des Quartierplans	2
Bestandteile	3
Verbindlichkeit	4
Bauberatung	5
II Baulandumlegung	
Eigentumsverhältnisse	6
Baulandumlegung	7
Neuparzellierung	8
Bereinigung der Rechte	
a) Parzellen im Umlegungsgebiet	9
b) Parzellen ausserhalb des Umlegungsgebiets	10
III Gestaltung des Quartierplangebietes	
1. Allgemeines	
Gestaltungsgebiete	11
2. Gestaltungsgebiet II	
Baufelder	12
Nutzung und Ausnützung	13
Gebäudehöhe	14
Grenz- und Gebäudeabstände; Gebäudelänge	15
Umgebungsgestaltung; Bepflanzung	16
IV Erschliessung des Quartierplangebietes	
1. Verkehr	
Verkehrsanlagen	17
Erschliessungsstrassen	18
Landwirtschaftliche Zufahrt	19
Öffentliche Fusswege	20
Parkplätze und Zufahrten	21
2. Versorgung	
Anschluss an das Versorgungsnetz	22
Ableitung von Meteorwasser	23
Eigentum an den Versorgungsanlagen	24
Durchleitungsrechte	25
3. Unterhalt und Erneuerung der Erschliessungsanlagen	
Unterhalt und Erneuerung	26

4. Finanzierung der Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen	27
Werkleitungen	28
Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben	29

V Schlussbestimmungen

Kosten der Quartierplanung	30
Anmerkung im Grundbuch	31
Aufhebung des Quartierplans Genna Sut/Pro Tgä vom 23. Juli 1998	32
Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans	33

Anhang

1. Bestandestabelle / Neuzuteilung
2. Grundbuchauszüge

Der Quartierplan Genna Sut/Pro Tgä vom 23. Juli 1998 mit dem zugehörigen Quartiergestaltungsreglement „Gena Sut“ vom 21. März 2002 werden aufgehoben und gestützt auf Art. 63 ff. des Baugesetzes (BauG) und Art. 38 ff. des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) ersetzt durch den nachfolgenden neuen

QUARTIERPLAN GENNA SUT

Quartierplanvorschriften (QPV)

I Allgemeines

Quartierplangebiet Art. 1

- 1 Der Quartierplan Genna Sut erstreckt sich über die Parzellen Nr. 66, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 135, 140, 156, 157 und 160 sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 119, 120, 121, 122, 124, 125, 126, 134, 137 und 139 des Grundbuches Flerden.
- 2 Die auf die Bauzonengrenze abgestimmte neue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus den zum Quartierplan gehörenden Plänen ersichtlich.

Zweck des Quartierplans Art. 2

- 1 Der Quartierplan dient dazu, die einbezogenen Parzellen zweckmässig und rationell und in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Quartierplans Genna Sut/Pro Tgä vom 23. Juli 1998 zu erschliessen. Er regelt die Verteilung der Kosten für die noch zu erstellenden Erschliessungsanlagen.
- 2 Der Quartierplan löst die gestalterischen Vorschriften des Quartierplans Genna Sut/Pro Tgä vom 23. Juli 1998 mit zugehörigem Quartiergestaltungsreglement Gena Sut vom 21. März 2003 ab. Er legt die Grundzüge für die Situierung und Gestaltung von Bauten und Anlagen im Gestaltungsgebiet II sowie die Grundsätze für die weitere Überbauung des bereits teilweise überbauten Gestaltungsgebiets I fest.

Bestandteile Art. 3

- 1 Der Quartierplan Genna Sut / Pro Tgä umfasst folgende Bestandteile:
 1. Bestandesplan 1:1000
 2. Quartierplanvorschriften (QPV)
 3. Neuzuteilungsplan 1:1000
 4. Gestaltungsplan 1:1000
 5. Erschliessungsplan 1:1000

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

- 1 Bauvorhaben im Quartierplangebiet sind durch den Bauberater vor der öffentlichen Auflage des Bauprojekts zu beurteilen.
- 2 Die Kosten der Bauberatung gehen zulasten der Bauherrschaft. <1000 CHF

II Baulandumlegung

- 1 Die in die Quartierplanung einbezogenen Parzellen sowie die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Bestandesplan und den Grundbuchauszügen im Anhang zu den Quartierplanvorschriften ersichtlich.
- 2 Über die auf allen einbezogenen Parzellen bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Vormerkungen und Anmerkungen orientieren die Grundbuchauszüge im Anhang.

- 1 Über die gemäss Art. 11 QPV dem Gestaltungsgebiet II zugewiesenen Parzellen Nr. 156 und 157 des alten Bestandes wird mit Rücksicht auf das vorgesehene Überbauungskonzept eine Baulandumlegung durchgeführt.
- 2 Die im Gestaltungsgebiet I gelegenen Parzellen Nr. 66, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 137, 139, 140 und 160, werden von der Baulandumlegung nicht betroffen und bleiben daher mit unveränderten Grenzen bestehen.

- 1 Die Neuparzellierung der in die Baulandumlegung einbezogenen Grundstücke erfolgt nach dem Neuzuteilungsplan 1:1000 .

- 2 Die in die Umlegung einbezogenen Parzellen Nr. 156 und 157 werden aufgehoben und gemäss Neuzuteilungsplan durch die neuen Parzellen Nr. 156, 157, 158, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168 und 169 ersetzt. Die neuen Parzellen werden der Politischen Gemeinde Flerden als bisherige Eigentümerin der aufgehobenen Parzellen zugewiesen.
- 3 Die Gemeinde lässt auf Grund des Neuzuteilungsplans die erforderlichen Mutationen für den Eintrag der neuen Grenzen der Parzellen Nr. 156, 157, 158, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168 und 169 im Grundbuch erstellen.
- 4 Bei den im Neuzuteilungsplan angegebenen Flächen handelt es sich um Zirkamasse. Massgeblich sind die Masse der Neuvermessung.

Bereinigung der Rechte

a) Parzellen im Umlegungsgebiet

Art. 9

- 1 Das auf Parzelle Nr. 156 gemäss altem Bestand unter lit. a) als Last eingetragene Überwasserbezugs- und Durchleitungsrecht zugunsten der Politischen Gemeinde Masein (dat. 12.11.1992, Beleg 30) betrifft nur die neu gebildeten Parzellen Nr. 156, 168 und 169 und ist daher nur auf diese zu übertragen. Weitere Dienstbarkeiten oder Grundlasten sowie Vormerkungen oder Anmerkungen bestehen auf Parzelle Nr. 156 nicht.
- 2 Auf Parzelle Nr. 157 gemäss altem Bestand bestehen weder Dienstbarkeiten oder Grundlasten noch Vormerkungen oder Anmerkungen.

b) Parzellen ausserhalb des Umlegungsgebiets

Art. 10

- 1 Die gemäss altem Bestand auf den ausserhalb des Umlegungsgebiets gelegenen Parzellen Nr. 66, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 137, 139, 140 und 160 eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen sowie die Grundpfandrechte erfahren durch die vorliegende Quartierplanung keine Änderung.

III Gestaltung des Quartierplangebietes

1. Allgemeines

Gestaltungsgebiete

Art. 11

- 1 Das Quartierplangebiet wird in zwei Gestaltungsgebiete aufgeteilt. Die Grenzen der Gestaltungsgebiete I und II sind aus dem Gestaltungsplan ersichtlich.
- 2 Für das Gestaltungsgebiet I werden keine besonderen Gestaltungsvorschriften erlassen. Bauvorhaben im Gestaltungsgebiet I haben ausschliesslich den allgemeinen Bauvorschriften sowie den Zonenvorschriften der Wohnzone 2 zu genügen.
- 3 Für das Gestaltungsgebiet II gelten die nachfolgenden, in den Artikeln 12 bis 16 QPV festgelegten Gestaltungsvorschriften.

2. Gestaltungsgebiet II

Baufelder

Art. 12

- 1 Neue Gebäude und Ersatzbauten im Gestaltungsgebiet II sind innerhalb der im Gestaltungsplan durch Baulinien und Baugestaltungslinien begrenzten Flächen für Hochbauten (Baufelder) zu erstellen.
- 2 Die im Gestaltungsplan blau ausgezogenen Baulinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Die Bauten müssen nicht an die Baulinie gestellt werden.
- 3 Die im Gestaltungsplan rot ausgezogenen Baugestaltungslinien bezeichnen die Linien, an welche Hochbauten (Neubauten oder Ersatzbauten) gestellt werden müssen. Eine Zurücksetzung der Bauten ist nicht gestattet. *BALKON (SITZPLATZ) SIEHE BC ART 23*
- 4 Ausserhalb der Baufelder dürfen nur offene Unterstände und Garagen sowie Anlagen und eingeschossige Nebenbauten erstellt werden, die der Erholung und Freizeit dienen, wie z.B. Spielwiesen, Gartenhäuschen etc.. Solche Nebenbauten dürfen eine Grundfläche von 15 m², eine Gebäudehöhe von 2.50 m und eine Firsthöhe von 3.00 m nicht überschreiten.

Nutzung und Ausnützung

Art. 13

- 1 Die Nutzung von Bauvorhaben im Gestaltungsgebiet II richtet sich nach den jeweils geltenden Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplanes.
- 2 Die maximal zulässige Ausnützung für das ganze Gestaltungsgebiet II beträgt 3'100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) Von dieser Fläche werden insgesamt 2'710 m² BGF gemäss Gestaltungsplan verbindlich den Parzellen Nr. 158, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168 und 169 zugewiesen. Aus der verbleibenden BGF Reserve von 390 m² kann die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren einzelnen Bauparzellen zusätzlich maximal 35 m² BGF pro Parzelle zuweisen. Ausnützungstransporte zwischen einzelnen Parzellen im Gestaltungsgebiet II sind dagegen nicht gestattet.
- 3 Für die Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der einzelnen Bauten gelten die jeweiligen Bestimmungen des Baugesetzes.

$$\begin{aligned} & 285 \text{ m}^2 \\ (14.5 \times 8.5 \times 2.0) &= \\ & 246.5 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

SIEHE BC ART 35 (AUSNÜTZUNGSGEBIET)

Gebäudehöhe

Art. 14

- 1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach den jeweils geltenden Bestimmungen des Baugesetzes (Regelbauweise).

Grenz- und Gebäudeabstände; Gebäudelänge

Art. 15

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, gegen Nachbarparzellen sowie benachbarte Bauten werden durch die im Gestaltungsplan gezogenen Baulinien bestimmt.
- 2 Innerhalb der Baulinien (Baufelder) können die Gebäudelänge, die Gebäudeabstände und der Zusammenbau mehrerer Baukörper nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.

- 3 Garagen und Nebenbauten im Sinne von Art. 12 Abs. 4 QPV haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m, offene Unterstände einen solchen von mindestens 1.00 m sowie Gebäudeabstände von 5.00 m bzw. 2.00 m einzuhalten. Gegenüber Gebäuden auf dem gleichen Grundstück sind keine Gebäudeabstände einzuhalten. Diese Grenz- und Gebäudeabstände können mit Zustimmung der Baubehörde durch Vertrag zwischen den betroffenen Quartierplanbeteiligten herabgesetzt werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die Abstandsvorschriften des Baugesetzes für Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse bleiben vorbehalten.

Umgebungsgestaltung; Bepflanzung

Art. 16

- 1 Sämtliche baulichen Eingriffe im Gestaltungsgebiet II sind so zu planen, dass Veränderungen des gewachsenen Terrains auf ein absolutes Minimum reduziert werden.
- 2 Bepflanzungen sind zurückhaltend und nur mit orts- und siedlungstypischen Pflanzen vorzunehmen. Die Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern, welche eine Höhe von 3 m oder mehr erreichen, ist nicht gestattet. Das Bepflanzungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen und von der Baubehörde zu genehmigen.
- 3 Die Baubehörde kann die Entfernung oder das Zurückschneiden von Bäumen oder Sträuchern anordnen, falls diese die Nutzung von Sonnenenergie oder die Aussicht auf angrenzenden Grundstücken beeinträchtigen.

IV Erschliessung des Quartierplangebietes

1. Verkehr

Verkehrsanlagen

Art. 17

- 1 Die Erschliessung aller in den Quartierplan der einbezogenen Parzellen mit Strassen, Wegen und Abstellflächen erfolgt nach dem Erschliessungsplan.
- 2 Es werden unterschieden:
 1. Erschliessungsstrassen
 2. Landwirtschaftliche Zufahrt
 3. Öffentliche Fusswege
- 3 Lage und Ausdehnung der im Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsstrassen, der landwirtschaftlichen Zufahrt sowie der öffentlichen Fusswege sind für die Quartierplanbeteiligten verbindlich.

Erschliessungsstrassen

Art.18

- 1 Die bereits erstellten Erschliessungsstrassen erschliessen das Quartier für Motorfahrzeuge und Fussgänger.

- 2 Die Erschliessungsstrassen stehen im Eigentum der Gemeinde. Die Benützung der Strassen ist öffentlich.

Landwirtschaftliche Zufahrt

Art.19

- 1 Die landwirtschaftliche Zufahrt dient der Erschliessung des an das Quartier anstossenden Landwirtschaftsgebietes.
- 2 Die landwirtschaftliche Zufahrt darf ausschliesslich für landwirtschaftliche Zwecke befahren werden.

Öffentliche Fusswege

Art. 20

- 1 Die im Erschliessungsplan festgelegten öffentlichen Fusswege erschliessen das Quartier für Fussgänger. Sie dienen gleichzeitig als Wanderwege.
- 2 Die Fusswege werden nicht ausparzelliert. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der mit den Fusswegen belasteten Grundstücken haben die Erstellung der Wege und deren Benützung auf ihrem Boden ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.
- 3 Die Fusswege sind öffentlich begehbar.

Parkplätze und Zufahrten

Art. 21

- 1 Die erforderliche Anzahl ^{2 stücke} Parkplätze für Motorfahrzeuge wird nach den Bestimmungen des Baugesetzes im Baubewilligungsverfahren festgelegt. SIEME BC ART 57 Abs. 2
- 2 Neue Parkplätze im Gestaltungsgebiet II sind auf den betreffenden Bauparzellen anzulegen.
- 3 Die Erstellung der Parkplätze und Zufahrten ist Sache der Quartierplanbeteiligten. Die Erstellung und Benützung gemeinsamer Zufahrten ist durch die betroffenen Quartierplanbeteiligten privatrechtlich zu regeln.

2. Versorgung

Anschluss an das Versorgungsnetz

Art. 22

- 1 Der Anschluss der einbezogenen Parzellen an die Wasserversorgung sowie an die öffentlichen Schmutz- und Meteorwasserleitungen richtet sich nach dem Erschliessungsplan.
- 2 Die noch zu erstellenden Kanalisationsleitungen auf den Abschnitten S1 – S2 und S3 – S4 sowie die neuen Meteorwasserleitungen, Abschnitte M1 – M2 und M1 – M3 werden von der Gemeinde erstellt.
- 3 Die Erstellung der Hausanschlüsse an die Wasserleitungen sowie die Schmutz- und Meteorwasserleitungen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 4 Die Planung und Ausführung von Leitungen der Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation richten sich nach den Vorschriften der Werke.

- 1 Die Eigentümerinnen und Eigentümer aller in die Quartierplanung einbezogenen Parzellen haben dafür zu sorgen, dass kein Oberflächenwasser auf die angrenzenden Grundstücke abfliessen kann.
- 2 Oberflächenwasser ist gemäss Anordnung der Gemeinde auf dem jeweiligen Grundstück versickern zu lassen oder in Meteorwasserleitungen abzuleiten. Es darf nicht in die Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.

- 1 Die im Erschliessungsplan als bestehend gekennzeichneten Wasser- und Kanalisationsleitungen stehen im Eigentum der Gemeinde.
- 2 Die neu zu erstellenden Schmutz- und Meteorwasserleitungen, Abschnitte S1 – S2, S3 – S4, M1 – M2 und M1 – M3 gehen mit der Kollaudation entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde über.
- 3 Die Hausanschlüsse verbleiben im Privateigentum.
- 4 Die elektrischen Leitungen sowie die Leitungen der Telekommunikation bleiben im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.

- 1 Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Werkleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.
- 2 Die Linienführung der bestehenden und der geplanten Werkleitungen ist im Erschliessungsplan festgelegt.
- 3 Die Verlegung der Werkleitungen auf dem Abschnitt L1 - L2 ist Sache der Gemeinde, welche auch alle damit verbundenen Kosten trägt. Müssen andere Werkleitungen, deren Linienführung im Erschliessungsplan festgelegt ist, verlegt werden, gehen die Kosten der Verlegung zulasten des Quartierplanbeteiligten, der die Verlegung verlangen.

3. Unterhalt und Erneuerung der Erschliessungsanlagen

- 1 Der Unterhalt und die Erneuerung der Erschliessungsstrassen, der landwirtschaftlichen Zufahrt und der öffentlichen Fusswege sind Sache der Gemeinde. Eine Pflicht zur Offenhaltung der öffentlichen Fusswege im Winter besteht nicht.
- 2 Der Unterhalt und die Erneuerung der im Eigentum der Gemeinde stehenden Werkleitungen obliegen der Gemeinde.

- 3 Der Unterhalt und die Erneuerung aller übrigen Erschliessungsanlagen mit Ausnahme der elektrischen Leitungen und der Leitungen der Telekommunikation obliegen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, denen die Anlagen dienen.

4. Finanzierung der Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 27

- 1 Die Kosten für allfällige Anpassungen der bereits erstellten Erschliessungsstrassen im Zusammenhang mit der Überbauung des Gestaltungsgebietes II sowie die Kosten des ordentlichen Unterhalts aller Erschliessungsstrassen gehen zulasten der Gemeinde. Diese trägt auch die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der landwirtschaftlichen Zufahrt sowie der öffentlichen Fusswege.
- 2 Für die Tragung der Kosten des Winterdienstes auf den Erschliessungsstrassen sowie der Kosten einer allfälligen Schneeräumung auf den öffentlichen Fusswegen gelten die einschlägigen Beschlüsse der Gemeinde.
- 3 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung aller übrigen Verkehrsanlagen wie Zufahrten, Parkieranlagen etc. tragen die Quartierplanbeteiligten, denen die betreffenden Anlagen dienen.

Werkleitungen

Art. 28

- 1 Die für die Versorgung des Quartiers bereits erstellten Wasser- und Kanalisationsleitungen wurden nach den Vorgaben des Quartierplans vom 23. Juli 1998 finanziert. Die Kosten für die neu erstellte Hydrantenleitung werden unabhängig von der vorliegenden Revision des Quartierplans nach den Bestimmungen des Quartierplans Genna Sut/Pro Tgä vom 23. Juli 1998 abgerechnet.
- 2 Die Kosten der noch zu erstellenden Schmutz- und Meteorwasserleitungen, die mehrere Grundstücke erschliessen, werden von der Baubehörde nach Ausführung der Werkleitungen wie folgt auf die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer der von den Leitungen erschlossenen Grundstücke aufgeteilt:

Schmutzwasserleitungen

Abschnitt S1 – S 2: je 1/4 zulasten der Parzellen Nr. 124, 125, 168 und 169

Abschnitt S3 – S4: je 1/3 zulasten der Parzellen Nr. 158, 159 und 161

Meteorwasserleitungen

Abschnitt M1 – M2: je 1/4 zulasten der Parzellen Nr. 124, 125, 126 und 165

Abschnitt M1 – M3: je 1/10 zulasten der Parzellen Nr. 158, 159, 161, 162, 163, 164, 166, 167, 168 und 169

Die Kostenanteile sind von den kostenpflichtigen Quartierplanbeteiligten innert 60 Tagen nach Rechnungsstellung an die Gemeindekasse zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des jeweils geltenden kantonalen Ansatzes berechnet.

- 3 Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der im Eigentum der Gemeinde stehenden Werkleitungen trägt die Gemeinde.

- 4 Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Hausanschlüsse tragen die Quartierplanbeteiligten, denen die Leitungen dienen.

Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

Art. 29

- 1 Durch die Finanzierung der für die Quartiererschliessung notwendigen Anlagen werden die Quartierplanbeteiligten von der Leistung der gesetzlichen Beiträge an andere öffentliche Erschliessungswerke, aus denen ihnen ein Vorteil erwächst, nicht befreit.
- 2 Vorbehalten bleiben insbesondere Beiträge der Quartierplanbeteiligten für eine allfällige Erneuerung der Erschliessungsstrassen sowie die für den Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung geschuldeten Anschlussgebühren. Diese Gebühren werden der Bauherrschaft 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.

V Schlussbestimmungen

Kosten der Quartierplanung

Art. 30

- 1 Die Kosten der vorliegenden Revision des Quartierplans, bestehend aus den Kosten für die planerische und juristische Beratung sowie den Kosten für die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Quartierplanes im Grundbuch werden von der Gemeinde als Eigentümerin der neuen Parzellen Nr. 158, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168 und 169 übernommen.
- 2 Eine Beteiligung der privaten Quartierplanbeteiligten an den Planungskosten findet nicht statt.

Anmerkung im Grundbuch

Art. 31

- 1 Die Baubehörde lässt den vorliegenden revidierten Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft auf den Parzellen die Parzellen Nr. 66, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 137, 139, 140, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, und 169 des Grundbuches Flerden unter dem Stichwort „Quartierplan Genna Sut“ anmerken.
- 2 Die im vorliegenden revidierten Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten gemäss Vorschriften der Gemeinde Flerden ausschliesslich als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.
- 3 Die Baubehörde ist für die Anmeldung des Quartierplans zur Anmerkung beim Grundbuchamt Thuis besorgt. Gleichzeitig meldet sie die sich aus der Baulandumlegung sowie der Bereinigung der Rechte ergebenden Rechtsänderungen zum Vollzug im Grundbuch an.

- 1 Mit Inkrafttreten des vorliegenden Quartierplans wird der Quartierplan Genna Sut/Pro Tgä vom 23. Juli 1998 unter Vorbehalt von Abs. 2 mit den nachstehenden Bestandteilen und Grundlagen aufgehoben:
 1. Quartierplanbestimmungen und Kostenverteiler vom 23. Juli 1998
 2. Gestaltungs- und Erschliessungsplan 1:500 vom 19. Juli 1996, rev. 23. Juli 1998
 3. Quartiergestaltungsplan „Genna Sut“ 1:500
 4. Quartiergestaltungsreglement „Genna Sut“ vom 21. März 2002
 5. Quartiergestaltungsplan „Crap Gross“ vom 25. September 1995
- 2 Die mit dem Quartierplan Genna Sut/Pro Tgä vom 23. Juli 1998 erlassenen Bestimmungen über die Finanzierung der Wasserversorgung (Ziff. 13.1. und Ziff. 14 der Quartierplanbestimmungen samt Kostenverteiler bleiben bis zur definitiven Abrechnung der Kosten der Wasserversorgung in Kraft.

Aufhebung oder Abänderung des Quartierplans

- 1 Für die Aufhebung oder Abänderung des vorliegenden Quartierplanes gelten die Vorschriften des Baugesetzes.

Der Gemeindevorstand Flerden hat den vorliegenden Quartierplan Genna Sut gemäss öffentlicher Auflage vom 25. Juli bis 24. August 2003 mit Beschluss vom 26. August 2003 genehmigt.

Der Genehmigungsbeschluss ist sämtlichen Quartierplanbeteiligten und allfälligen Einsprechenden schriftlich zu eröffnen.

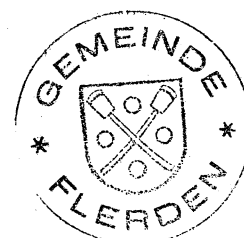
Gegen den Quartierplan Genna Sut kann innert 20 Tagen seit Mitteilung der Genehmigung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Rekurs eingelegt werden.

Gemeindevorstand Flerden

Der Präsident



Die Aktuarin



Der vorstehende Quartierplan Genna Sut ist am in Rechtskraft erwachsen.

Gemeindevorstand Flerden

Der Präsident

Die Aktuarin

Gemeinde Flerden

Quartierplan "Genna sut"

Bestandstabelle / Neuzuteilung

Eigentümer	Bestand		BGF m ²
	Parz. Nr.	Fläche m ²	
Gemeinde Flerden	156	2035	688 1)
Gemeinde Flerden	157	6393	2412 2)
Gemeinde Flerden			
Gemeinde Flerden			
Gemeinde Flerden			
Gemeinde Flerden			
Gemeinde Flerden			
Gemeinde Flerden			
Gemeinde Flerden			
Gemeinde Flerden			
Gemeinde Flerden			
Gemeinde Flerden			
Gemeinde Flerden			
Gemeinde Flerden		8428	3100

Zuteilung		Fläche m ²	BGF m ²
Parz. Nr.	Parz. Nr.		
	156	812	390
	157	421	
	158	685	250
	159	829	250
	161	700	250
	162	571	240
	163	531	240
	164	564	240
	165	747	240
	166	559	250
	167	731	250
	168	575	250
	169	703	250
		8428	3100

= 66'220 CHF

1) AZ = 0.40; abzüglich Strassenfläche F= 315 m²
 2) AZ = 0.40; abzüglich Strassenfläche F= 364 m²

Anhang 2: Grundbuchauszüge

Quartierplanung Genna Sut, Flerden

Grundstückbeschriebe

- Eigentümer:**
- Walter Etter, geb. 16.04.1919, Bürger von Birwinken, Happerswil und Langrickenbach TG, wohnhaft in 5200 Brugg, Grenzweg 5, (Miteigentümer zu 11/20)
 - Perpetua Etter-Brunner, geb. 19.10.1928, Bürgerin von Birwinken, Happerswil und Langrickenbach TG, wohnhaft in 5200 Brugg, Grenzweg 5 (Miteigentümerin zu 9/20)

Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 66 / Grundbuchplan Nr. 2
557 m² Gebäudegrundfläche, Hofraum und Umschwung, mit:
Ferienhaus Vers.Nr. 40
im Gebiet "Pro Tgae" / Gemeinde Flerden.

Anmerkungen

- 1) Güterzusammenlegungs-Grundstück; dat. 06.05.1972, Beleg 8
- 2) Revers zugunsten der Gemeinde Flerden; dat. 31.12.1976, Beleg 83

Vormerkungen und Grundlasten
derzeit keine.

Dienstbarkeiten

- a) Last: Kabeldurchleitungsrecht zugunsten der Stadt Zürich EWZ; dat. 27.02.1986, Beleg 1 / 03.01.1996, Beleg 1

Grundpfandrechte
laut Grundbuch.

- Eigentümer:**
- Robert Vieli, geb. 09.05.1935, und
 - Mechtild Vieli-Hobi, geb. 18.10.1939,
beide Bürger von Rhäzüns GR, wohnhaft in 7000 Chur,
Calunastrasse 11
(Gesamteigentümer infolge allgemeiner Gütergemeinschaft)

Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 119 / Grundbuchplan Nr. 4
3'914 m² Gebäudegrundfläche, Hofraum, Umschwung, Wiese und Gewässer, mit:
Ferienhaus Vers.Nr. 101A
im Gebiet "Planezias" / Gemeinde Flerden.

Anmerkungen

- 1) Güterzusammenlegungs-Grundstück; dat. 06.05.1972, Beleg 8

Vormerkungen und Grundlasten
derzeit keine.

Dienstbarkeiten

- a) Recht: Anschluss-, Mitbenützungs- und Durchleitungsrecht für Wasserleitung zulasten Parzellen Nrn. 121 und 122; dat. 19.11.1976, Beleg 69
- b) Recht: Anschluss- und Durchleitungsrecht für Abwasserleitung zulasten Parzellen Nrn. 121 und 122; dat. 19.11.1976, Beleg 69

Grundpfandrechte
laut Grundbuch.

Eigentümer: Eugen Weber, geb. 01.08.1928, Bürger von Zürich und Eschenz TG, wohnhaft in 7426 Flerden, Pro Tgae

Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 129 / Grundbuchplan Nr. 4
1'632 m² Gebäudegrundfläche, Hofraum, Umschwung und Wiese, mit:
Ferienhaus Vers.Nr. 43A
im Gebiet "Pro Tgae" / Gemeinde Flerden.

Anmerkungen

- 1) Güterzusammenlegungs-Grundstück; dat. 06.05.1972, Beleg 8

Vormerkungen und Grundlasten
derzeit keine.

Dienstbarkeiten

- a) Recht: Baurecht für Parkplatz bis 01.01.2028 zulasten Parzelle Nr. 139; dat. 07.10.1983, Beleg 28
- b) Recht: Baurecht auf 50 Jahre für Garagebaute mit ausschliesslichem und alleinigem Benützungsrecht an Garageboxen 2 und 3 zulasten Parzelle Nr. 139; dat. 22.07.1991, Beleg 10

Grundpfandrechte
laut Grundbuch.

Eigentümer: Johann Stähler, geb. 13.02.1934, verheiratet, Bürger von Oberbüren SG, wohnhaft in 8703 Erlenbach, Pflugsteinstrasse 34

Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 130 / Grundbuchplan Nr. 4
1'274 m² Gebäudegrundfläche, Hofraum, Umschwung und Wiese, mit:
Ferienhaus Vers.Nr. 43
im Gebiet "Pro Tgae" / Gemeinde Flerden.

Anmerkungen

- 1) Güterzusammenlegungs-Grundstück; dat. 06.05.1972, Beleg 8

Vormerkungen und Grundlasten
derzeit keine.

Dienstbarkeiten

- a) Recht: Baurecht für Parkplatz bis 01.01.2028 zulasten Parzelle Nr. 139; dat. 07.10.1983, Beleg 27
- b) Recht: Baurecht auf 50 Jahre für Garagebaute mit ausschliesslichem und alleinigem Benützungsrecht an Garageboxe 4 zulasten Parzelle Nr. 139; dat. 22.07.1991, Beleg 10

Grundpfandrechte
laut Grundbuch.

Eigentümer: Martin Graf, geb. 12.05.1923, verheiratet, Bürger von Winterthur und Rafz ZH, wohnhaft in 8703 Erlenbach, Wydenstrasse 8

Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 131 / Grundbuchplan Nr. 4
1'962 m² Gebäudegrundflächen, Hofraum, Umschwung und Wiese, mit:
Ferienhaus Vers.Nr. 41A
Schopf Vers.Nr. 41A-A
im Gebiet "Pro Tgae" / Gemeinde Flerden.

Anmerkungen

- 1) Güterzusammenlegungs-Grundstück; dat. 06.05.1972, Beleg 8
- 2) Revers zugunsten der Gemeinde Flerden; dat. 31.12.1976, Beleg 85
- 3) Triangulationspunkt; dat. 28.12.2000, Beleg 794

Vormerkungen und Grundlasten
derzeit keine.

Dienstbarkeiten

- a) Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Parzellen Nrn. 28 und 139; dat. 10.11.1962, Beleg 24

Grundpfandrechte
laut Grundbuch.

Eigentümer: Johann Heinrich Schalcher, geb. 03.01.1917, nicht verheiratet, Bürger von Winterthur ZH, wohnhaft in 8408 Winterthur, Wartstrasse 266

Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 132 / Grundbuchplan Nr. 4
2'131 m² Gebäudegrundflächen, Hofraum, Umschwung und Wiese, mit:
Ferienhaus Vers.Nr. 42
Gartenlaube Vers.Nr. 42-A
Gästehäuschen Vers.Nr. 42-B
im Gebiet "Pro Tgae" / Gemeinde Flerden.

Anmerkungen

1) Güterzusammenlegungs-Grundstück; dat. 06.05.1972, Beleg 8

Vormerkungen und Grundlasten

derzeit keine.

Dienstbarkeiten

a) Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Parzellen Nrn. 28 und 139; dat. 10.11.1962,
Beleg 24

Grundpfandrechte

laut Grundbuch.

Eigentümer: Martin Schröttenthaler sel., zuletzt wohnhaft gewesen in 7000 Chur

Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 133 / Grundbuchplan Nr. 2

269 m² Gebäudegrundfläche, Hofraum und Umschwung, mit:

Ferienhaus Vers.Nr. 41

im Gebiet "Pro Tgae" / Gemeinde Flerden.

Anmerkungen

- 1) Güterzusammenlegungs-Grundstück; dat. 06.05.1972, Beleg 8
- 2) Revers zugunsten der Gemeinde Flerden; dat. 31.12.1976, Beleg 84

Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten
derzeit keine.

Grundpfandrechte

laut Grundbuch.

Eigentümer: Politische Gemeinde Flerden

Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 134 / Grundbuchplan Nr. 4

441 m² Weg im Gebiet "Pro Tgae" / Gemeinde Flerden.

Anmerkungen

- 1) Güterzusammenlegungs-Grundstück; dat. 06.05.1972, Beleg 8

Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten
derzeit keine.

Grundpfandrechte

laut Grundbuch.

Eigentümer: Albert Strehler sel., geb. 19.04.1912, zuletzt wohnhaft gewesen in
8636 Wald, In der Steig

Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 135 / Grundbuchplan Nr. 4
715 m² Wiese im Gebiet "Pro Tgae" / Gemeinde Flerden.

Anmerkungen

1) Güterzusammenlegungs-Grundstück; dat. 06.05.1972, Beleg 8

Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten
derzeit keine.

Grundpfandrechte
laut Grundbuch.

Eigentümer: Johannes Heinz, geb. 1946, wohnhaft in 7426 Flerden

Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 137 / Grundbuchplan Nr. 4
1'601 m² Wiese im Gebiet "Pro Tgae" / Gemeinde Flerden.

Anmerkungen

1) Güterzusammenlegungs-Grundstück; dat. 06.05.1972, Beleg 8

Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten
derzeit keine.

Grundpfandrechte
laut Grundbuch.

Eigentümer: Politische Gemeinde Flerden

Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 139 / Grundbuchplan Nr. 4
36'404 m² Gebäudegrundflächen, Hofraum, Allmend, Wald und Strasse, mit:

Garage Vers.Nr. 43E
Doppelgarage Vers.Nr. 43F
Garage Vers.Nr. 43G

im Gebiet "Allmeini" / Gemeinde Flerden.

Anmerkungen

- 1) Güterzusammenlegungs-Grundstück; dat. 06.05.1972, Beleg 8
- 2) Triangulationspunkt; dat. 28.12.2000, Beleg 794
- 3) Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 81d GG zugunsten der Bürgergemeinde Flerden;
dat. 17.02.2003, Beleg 138

Vormerkungen und Grundlasten
derzeit keine.

Dienstbarkeiten

- a) Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parzellen Nrn. 131 und 132; dat. 10.11.1962, Beleg 24
- b) Recht: Quellenrecht zulasten Parzelle Nr. 122; dat. 17.08.1976, Beleg 32
- c) Last: Baurecht für Parkplatz bis 01.01.2028 zugunsten Parzelle Nr. 130; dat. 07.10.1983, Beleg 27
- d) Last: Baurecht für Parkplatz bis 01.01.2028 zugunsten Parzelle Nr. 129; dat. 07.10.1983, Beleg 28
- e) Last: Parkplatzrecht für PW auf 50 Jahre zugunsten Parzelle Nr. 128; dat. 29.11.1983, Beleg 32
- f) Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parzelle Nr. 127; dat. 07.05.1984, Beleg 4
- g) Last: Anschlussrecht für Wasser und Kanalisation zugunsten Parzelle Nr. 127; dat. 07.05.1984, Beleg 4
- h) Last: Zugangs- und Zufahrtsrecht auf 50 Jahre zugunsten Parzelle Nr. 121; dat. 21.06.1984, Beleg 12
- i) Last: Kabeldurchleitungsrecht zugunsten der Stadt Zürich EWZ; dat. 27.02.1986, Beleg 1
- k) Last: Baurecht auf 50 Jahre für Garagebaute mit ausschliesslichem und alleinigem Benützungsrecht an Garageboxe 1 zugunsten Parzelle Nr. 128, dat. 22.07.1991, Beleg 10
- l) Last: Baurecht auf 50 Jahre für Garagebaute mit ausschliesslichem und alleinigem Benützungsrecht an Garageboxen 2 und 3 zugunsten Parzelle Nr. 129, dat. 22.07.1991, Beleg 10
- m) Last: Baurecht auf 50 Jahre für Garagebaute mit ausschliesslichem und alleinigem Benützungsrecht an Garageboxe 4 zugunsten Parzelle Nr. 130, dat. 22.07.1991, Beleg 10

Grundpfandrechte
laut Grundbuch.

Eigentümer: Politische Gemeinde Flerden

Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 140 / Grundbuchplan Nr. 2
141 m² Weg im Gebiet "Pro Tgae" / Gemeinde Flerden.

Anmerkungen

- 1) Güterzusammenlegungs-Grundstück; dat. 06.05.1972, Beleg 8

Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten
derzeit keine.

Grundpfandrechte
laut Grundbuch.

Eigentümer:

- Daniel Bürgi, geb. 23.08.1962, Bürger von Arth SZ, und
- Monika Bürgi-Steiner, geb. 13.07.1965, Bürgerin von Baar ZG und Arth SZ,
beide wohnhaft in 7427 Urmein, Sennerei
(Miteigentümer zu je ½)

Parzelle/Hauptbuchblatt Nr. 160 / Grundbuchplan Nr. 4
626 m² Gebäudegrundfläche, Hofraum und Umschwung, mit:
Wohnhaus Vers.Nr. 42B
im Gebiet "Pro Tgae" / Gemeinde Flerden.

An- und Vormerkungen sowie Grundlasten
derzeit keine.

Dienstbarkeiten

a) Recht: Näherbaurecht zulasten Parzelle Nr. 136; dat. 31.07.1997, Beleg 573

Grundpfandrechte
laut Grundbuch.

7430 Thuisis, 26. Juni 2003

GRUNDBUCHAMT THUISIS
DER GRUNDBUCHVERWALTER

Chr. Bürkli

