

Arealplan Obermühle

Arealplanvorschriften

Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Öffentliche Auflage vom bis am

Vom Gemeindevorstand erlassen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Von der Regierung mit Beschluss Nr. /
genehmigt am

Der Regierungspräsident

Der Kanzleidirektor

.....

.....

Impressum

Auftrag	Gemeinde Landquart: Arealplan Obermühle		
Auftraggeber	Gemeindevorstand Landquart Rathausplatz Postfach 15 7206 Igis		
Auftragnehmer	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Büro für Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Michael Ruffner, Laura Lacher		
Titelbild	-		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1 Anwendbares Recht	5
Art. 2 Zweck	5
Art. 3 Geltungsbereich	5
Art. 4 Bestandteile	5
Nutzung und Bebauung	6
Art. 5 Nutzung	6
Art. 6 Arbeitsplatzdichte	6
Art. 7 Gebäudehöhe	6
Art. 8 Grenzabstand	6
Art. 9 Gebäudeabstand	7
Gestaltung	7
Art. 10 Architektonische Gestaltung	7
Art. 11 Fassadengestaltung	7
Art. 12 Dachgestaltung	7
Erschliessung und Mobilität	8
Art. 13 Motorisierter Verkehr	8
Art. 14 Langsamverkehr	8
Art. 15 Parkierung	8
Freiraum und Umgebung	9
Art. 16 Umgebungsgestaltung	9
Art. 17 Grüngürtel	9
Art. 18 Baumreihe	10
Art. 19 Bepflanzung	10
Ver- und Entsorgung	11
Art. 20 Entwässerung	11
Umwelt 11	
Art. 21 Energie	11
Weitere Bestimmungen	11
Art. 22 Bauverpflichtung	11
Art. 23 Etappierung	11
Art. 24 Rechte auf öffentlichrechtlicher Basis	12

Finanzierung, Kosten und Unterhalt	12
Art. 25 Planungs- und Verfahrenskosten	12
Art. 26 Kosten Erschliessung	13
 Verfahrens- und Schlussbestimmungen	 13
Art. 27 Anmerkung im Grundbuch	13
Art. 28 Inkrafttreten	13

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Anwendbares Recht

¹ Soweit diese Arealplanvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelten die rechtsgültigen Bestimmungen des übrigen kommunalen Rechts, namentlich die übrigen Bestandteile der Grundordnung und die Erschliessungsgesetzgebung der Gemeinde Landquart.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons (KRG und KRVO) und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 2 Zweck

¹ Der Arealplan «Obermühle» bezweckt eine qualitative, gute Entwicklung des Obermühle-Areals in ein attraktives Arbeitsgebiet für industrielle und gewerbliche Betriebe mit vielfältigen Arbeitsplätzen.

² Mit dem Arealplan ist ein haushälterischer Umgang mit dem Boden, eine städtebaulich und architektonisch koordinierte, in die örtliche Situation eingepasste Bebauung (Ortseingang, Adressbildung), eine zweckmässige Erschliessung sowie eine hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume sicherzustellen.

Art. 3 Geltungsbereich

Die Arealplanvorschriften gelten für den im Arealplan ersichtlichen Arealplanperimeter. Die genaue Abgrenzung ist im Arealplan im Massstab 1:500 ersichtlich.

Art. 4 Bestandteile

Der Arealplan umfasst folgende Unterlagen:

- a) Rechtsverbindliche Bestandteile:
 - Arealplan Obermühle, Mst. 1:500, 14. Oktober 2021
 - Arealplanvorschriften, 14. Oktober 2021
- b) Wegleitende, nicht rechtsverbindliche Bestandteile:
 - Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV, 14. Oktober 2021

Nutzung und Bebauung

Art. 5 Nutzung

¹ Die zulässige Nutzungsart richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 16 des kommunalen Baugesetzes Igis/Landquart für die Industriezone.

² Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind nicht gestattet.

Art. 6 Arbeitsplatzdichte

¹ Zur Sicherstellung der angestrebten arbeitsintensiven Nutzung ist eine Arbeitsplatzdichte von mindestens rund 50 Arbeitsplätzen pro Hektare (Richtwert) zu realisieren.

² Der Nachweis der Arbeitsplatzdichte ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Art. 7 Gebäudehöhe

¹ Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 15.0 m.

² Neue Gebäude (Hauptbauten) sind im Schnitt mit mindestens zwei gewerblich/industriell genutzten Geschossen zu realisieren.

³ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Liftschächte, Oblichter und dergleichen sowie Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Windkraftanlagen ausgenommen, dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe überragen.

⁴ In begründeten Fällen und bei besonders guter baulicher und architektonischer Gestaltung können weitere, einzelne Gebäudeteile eine Gebäudehöhe bis zu maximal 20.0 m aufweisen.

Art. 8 Grenzabstand

¹ Gegenüber Grundstücken, die sich nicht innerhalb des Arealplanperimeters befinden, ist der kleine und grosse Grenzabstand gemäss Baugesetz einzuhalten.

² Der kleine und grosse Grenzabstand gegenüber Grundstücken im Arealplanperimeter können in begründeten Fällen und koordiniert mit einem oder mehreren direkt an das Grundstück angrenzenden Bauvorhaben eines anderen Grundstückes sowie beim Vorliegen einer hohen Qualität und guter Gesamtwirkung reduziert werden.

Art. 9 Gebäudeabstand

¹ Innerhalb des Arealplanperimeters kann vom Gebäudeabstand gemäss Baugesetz abgewichen werden, sofern dies die feuerpolizeilichen Bestimmungen zulassen. Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch die Feuerpolizei.

² Der Gebäudeabstand gegenüber Gebäuden im Arealplanperimeter kann in begründeten Fällen und koordiniert mit einem oder mehreren direkt an das Grundstück angrenzenden Bauvorhaben eines anderen Grundstückes sowie beim Vorliegen einer hohen Qualität und guter Gesamtwirkung reduziert werden.

Gestaltung

Art. 10 Architektonische Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind städtebaulich und architektonisch so auszugestalten, dass hinsichtlich Volumetrie, kubische Gliederung, Materialwahl sowie Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

² Die Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzuordnen.

³ Bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten von Bauten und Anlagen ist die Gestaltungsberatung (Bauberatung) beizuziehen.

Art. 11 Fassadengestaltung

¹ In dem im Arealplan als «Besondere Gestaltung» bezeichneten Bereich gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Fassade. Die Fassaden sind so zu gliedern und zu strukturieren, dass eine gute Einordnung und eine sich in die Umgebung einpassende Massstäblichkeit sichergestellt wird.

² Sämtliche von der Kantonsstrasse (Deutsche Strasse) sowie von Norden (nördlicher Siedlungsrand) her einsehbaren Fassaden sind in jedem Fall besonders sorgfältig zu gestalten.

Art. 12 Dachgestaltung

Sind die Bauten mit Flachdächern versehen, sind diese zu begrünen, sofern diese nicht als Dachterrasse oder für technisch notwendige Anlagen genutzt werden.

Erschliessung und Mobilität

Art. 13 Motorisierter Verkehr

¹ Die Erschliessung des gesamten Areals erfolgt für den motorisierten Verkehr konzentriert über den im Arealplan eingetragenen Obermühleweg.

² Die Zu- und Wegfahrt sowie die Notzufahrt zum Areal erfolgt über die im Arealplan schematisch bezeichneten Stelle.

³ Die arealinterne Erschliessung erfolgt weitgehend über den bestehenden Obermühleweg. Die Erschliessung des nordöstlich an den Arealplan angrenzenden Gebietes (Parzelle Nr. 573) über den bestehenden Obermühleweg innerhalb des Arealplanperimeters ist dabei weiterhin zu gewährleisten.

Art. 14 Langsamverkehr

¹ Innerhalb des gesamten Areals sind durchgehende und sichere Langsamverkehrsverbindungen zu gewährleisten. Zwischen den im Arealplan bezeichneten Richtungspunkten «Langsamverkehrsverbindung» sind diese als befestigte Wege mit einer Mindestbreite von 2 m auszugestalten. Die Langsamverkehrsverbindungen sind gut zu gestalten, regelmässig zu unterhalten und dauerhaft freizuhalten.

² Entlang der südlichen Grenze der Parzelle Nr. 2079 besteht bis zum Fussgängerstreifen nördlich des Kreises (Knoten Kantonsstrasse/Deutsche Strasse, Schulstrasse, Obermühleweg) ein Trottoir. Dieses ist gemäss dem im Arealplan festgesetzten „Trottoir zugunsten der Öffentlichkeit“ entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Nr. 2078 weiterzuführen. Des Weiteren ist auch das Trottoir nördlich des Kreises gemäss dem im Arealplan festgesetzten „Trottoir zugunsten der Öffentlichkeit“ bis zur neuen Langsamverkehrsverbindung entlang der östlichen Grenze des Grundstücks Nr. 58 bzw. der westlichen Grenze des Grundstücks Nr. 2079 weiterzuführen.

Art. 15 Parkierung

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten die Bestimmungen gemäss Parkplatzverordnung der Gemeinde Landquart.

² Bei mehr als 10 Parkfeldern hat die Parkierung abgesehen von Besucherparkplätzen und Parkplätzen für die Anlieferung oder dergleichen (Kurzzeitparkplätze) unterirdisch oder in Gebäuden zu erfolgen.

³ In dem im Arealplan als «Besondere Gestaltung» bezeichneten Bereich entlang der Kantonsstrasse ist die Realisierung von oberirdischen Parkfeldern nicht zulässig.

⁴ Mindestens 50% der Parkfelder sind mit E-Ladestation auszustatten oder so vorzubereiten, dass nachträglich E-Ladestationen eingerichtet werden können.

⁵ Für die Berechnung der minimal erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze gelten die Bestimmungen gemäss Parkplatzverordnung der Gemeinde Landquart. Die Veloabstellanlagen sind attraktiv zu gestalten (gedeckt, sicher / abschliessbare Halterungen, fahrend erreichbar etc.) und sind an zentralen, gut zugänglichen Lagen zu erstellen.

Freiraum und Umgebung

Art. 16 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung hat nach einem einheitlichen, auf die Bebauung und die umliegende Umgebung abgestimmten Frei- und Grünraumkonzept zu erfolgen. Im Konzept ist mindestens auf die Bepflanzung, Möblierung und Belagsarten einzugehen. Das Konzept ist im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens einzureichen.

² Versiegelte Flächen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der Verkehrssicherheit (VSS-Normen) durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen, Oberflächenwechsel und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.

³ Frei-, Grün- und Umgebungsflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Steingärten sind nicht zulässig.

Art. 17 Grüngürtel

¹ Die im Arealplan als «Grüngürtel» schematisch bezeichneten Bereiche dienen der internen Gliederung des Areals, als attraktive Aufenthalts- und Begegnungsorte sowie als Retentionsflächen.

² Im Grundsatz sind zwei Grüngürtel zu realisieren. Sofern im Bereich der Parzelle Nr. 757 nur ein oder zwei Unternehmen angesiedelt werden sollen, kann der Gemeindevorstand in Bezug auf die Anzahl der Grüngürtel Ausnahmen bewilligen. Es ist jedoch mindestens ein Grüngürtel umzusetzen. Sollte es nur einen Betrieb geben, kann der Grüngürtel auch an Randlage gesetzt werden.

³ Die Grüngürtel weisen eine mittlere Breite von rund 10 m auf und sind in ihrer Lage variabel. Die definitive Lage ist im Rahmen der einzelnen Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

⁴ In den Grüngürteln sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Ausnahme bilden einerseits Nebenbauten und Anlagen, die dem Zweck als Aufenthalts- und Begegnungsort dienen. Andererseits sind auch Verbindungsbauten zwischen den einzelnen Hauptgebäuden in untergeordnetem Ausmass gestattet, sofern eine betriebliche Notwendigkeit besteht.

⁵ Die Grüngürtel sind zugänglich und durchgehend mit grosskronigen Bäumen, Sträuchern und dgl. zu begrünen. Die Flächen sind mit ausreichend, beschatteten Sitzgelegenheiten auszustatten.

⁶ Innerhalb der Grüngürtel dürfen die arealinternen Grenzabstände für Bäume und Sträucher gemäss Art. 96 EGzZGB auf 1 m reduziert werden. Bei Bäumen wird der Grenzabstand dabei an der Erdoberfläche vom Mittelpunkt des Stammquerschnittes und bei Sträuchern vom Trieb aus, der am nächsten bei der Grenze liegt, gemessen.

Art. 18 Baumreihe

¹ Entlang des Siedlungsrandes im Norden des Areals und entlang des Obermühlewegs ist jeweils eine Baumreihe zu pflanzen.

² Die Baumreihe ist auf der im Plan als «Baumpflanzungsline» dargestellten (Bau-)Linie zu realisieren.

³ Die Baumreihen sind dabei mit grosskronigen Alleebäumen mit einer minimalen Stammhöhe von 1.80 m und einem Abstand von rund 15 m sowie Gehölzen auszugestalten.

Art. 19 Bepflanzung

¹ Wo Bäume oder Gehölze gepflanzt werden, müssen dies einheimische, standortgerechte Pflanzen von hohem ökologischem und gestalterischem Wert sein. Diese sind bei Abgang zu ersetzen.

² Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der schwarzen Liste oder Beobachtungsliste von InfoFlora aufgeführt sind, sind im gesamten Arealplanperimeter nicht gestattet.

Ver- und Entsorgung

Art. 20 Entwässerung

Befestigte Flächen wie oberirdische Parkierungsflächen, Fuss- und Veloverbindungen und dergleichen sind, soweit möglich und zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen auszugestalten.

Umwelt

Art. 21 Energie

¹ Die Energieversorgung des Areals erfolgt gemäss kommunalen Energierichtplan der Gemeinde Landquart (vom Gemeindevorstand Landquart beschlossen am 23. September 2020).

² Der Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz der GEVAG AG ist anzustreben.

Weitere Bestimmungen

Art. 22 Bauverpflichtung

¹ Unüberbaute und unternutzte Grundstücke beziehungsweise Grundstücks-teile, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind, werden mit einer Bauverpflichtung belegt. Die Frist für die Überbauung beträgt 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.

² Die Erfüllung der Überbauungspflicht, die Einhaltung der Frist und die Folgen bei nicht fristgerechter Erfüllung richten sich gemäss Art. 19g KRG nach kantonaalem Recht.

Art. 23 Etappierung

Eine etappenweise Überbauung des Areals ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis und die Gewährleistung der arealplankonformen Überbauung, der Erschliessung des gesamten Areals und die Umsetzung der Grüngürtel bei jeder Etappe voraus.

Art. 24 Rechte auf öffentlichrechtlicher Basis

¹ Die im Arealplan festgesetzte Erschliessung für den motorisierten Verkehr über den im Arealplan eingetragenen Obermühleweg dient in erster Linie den Arealplanbeteiligten, darf aber auch von der Öffentlichkeit mitgenutzt werden und die Grundeigentümer haben die entsprechende Nutzung unentgeltlich zu dulden. Vorbehalten bleiben Einschränkungen im Rahmen von örtlichen Verkehrsregelungen. Das Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Öffentlichkeit und damit auch des angrenzenden Gebiets (Parzelle 573) ist darüber hinaus privatrechtlich abgesichert.

² Das im Arealplan festgesetzte „Trottoir zugunsten der Öffentlichkeit“ darf von der Öffentlichkeit genutzt werden und die betroffenen Eigentümer (58, 2078 und 2079) haben die entsprechende Nutzung unentgeltlich zu dulden. Ein Landerwerb durch die Gemeinde unter angemessener Entschädigung erfolgt insbesondere für das Trottoir entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Nr. 2078.

³ Die im Arealplan festgesetzten, nicht ausparzellierten „Langsamverkehrsverbindungen“ dienen in erster Linie den Arealplanbeteiligten, dürfen aber auch von der Öffentlichkeit als öffentliche Langsamverkehrsverbindungen mitgenutzt werden und die Grundeigentümer haben die entsprechende Nutzung unentgeltlich zu dulden. Vorbehalten bleiben Einschränkungen im Rahmen von örtlichen Verkehrsregelungen.

⁴ Die vorstehenden Nutzungsrechte zugunsten der Arealplanbeteiligten bzw. zugunsten der Öffentlichkeit bestehen allein und unmittelbar auf öffentlichrechtlicher Basis, d.h. die jeweiligen Grundeigentümer haben die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen kraft der mit diesem Arealplan begründeten öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung zu dulden.

Finanzierung, Kosten und Unterhalt

Art. 25 Planungs- und Verfahrenskosten

¹ Die Planungs- und Verfahrenskosten aus dem ordentlichen Arealplanverfahren, bestehend aus Aufwendungen der Gemeinde, Auslagen für juristische und planerische Beratung, Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Arealplans im Grundbuch sowie Kosten allfälliger Rechtsmittelverfahren gehen zu Lasten der Arealplanbeteiligten.

² Die Planungs- und Verfahrenskosten werden im Verhältnis der Baulandfläche auf die kostenpflichtigen Grundstücke im Arealplanperimeter aufgeteilt.

³ Die Kostenanteile werden den Arealplanbeteiligten nach Abschluss der Arealplanung in Rechnung gestellt.

Art. 26 Kosten Erschliessung

¹ Die Realisierung und Finanzierung der im Arealplan festgesetzten Trottoirs zugunsten der Öffentlichkeit (vgl. Art. 14 Abs. 2) erfolgt durch die politische Gemeinde Landquart. Die erforderliche Landfläche des Trottoirs entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Nr. 2078 geht anschliessend unter angemessener Entschädigung ins Grundeigentum der Gemeinde Landquart über, welche auch den Unterhalt trägt.

² Die Erstellung sowie der Unterhalt von Verkehrsanlagen (insb. Obermühlweg) sowie weiteren Anlagen innerhalb des Arealplanperimeters gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaften.

Verfahrens- und Schlussbestimmungen

Art. 27 Anmerkung im Grundbuch

Das Grundbuchamt wird nach Eintritt der Rechtskraft angewiesen, den Arealplan auf sämtlichen Grundstücken im Arealplanperimeter anzumerken. Sämtliche in den Arealplanvorschriften vorgesehenen Dienstbarkeiten gelten damit als eingeräumt.

Art. 28 Inkrafttreten

Der Arealplan und die dazugehörigen Arealplanvorschriften werden durch den Gemeindevorstand erlassen und treten mit der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden in Kraft.