

Arealplan Mühlbach

Arealplanvorschriften

Öffentliche Beschwerdeauflage

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

403-15
10. August 2023

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 Mühlbach		
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 Baubereiche	6
Art. 6 Nutzung	6
Art. 7 Ausnützung	7
Art. 8 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	7
Art. 9 Gebäudehöhe	8
Art. 10 Abstände und Gebäudelänge	8
Gestaltung	8
Art. 11 Architektonische Gestaltung	8
Art. 12 Fassadengestaltung	9
Art. 13 Dachgestaltung	9
Erschliessung und Mobilität	9
Art. 14 Motorisierter Verkehr	9
Art. 15 Notzufahrt	10
Art. 16 Fuss- und Veloverkehr	10
Art. 17 Baubereich unterirdische Bauten	11
Art. 18 Parkierung	11
Freiraum und Umgebung	12
Art. 19 Umgebungsgestaltung	12
Art. 20 Umgebungsfläche	12
Art. 21 Naturnahe Freifläche	13
Art. 22 Erschliessungsfläche	13
Art. 23 Übriges Arealplangebiet	14
Art. 24 Quartierplatz	14
Art. 25 Spiel-, Begegnungs- und Erholungsplatz	14
Art. 26 Baumreihe	15
Art. 27 Bepflanzung	15
Art. 28 Gewässerraum	15
Ver- und Entsorgung	16

Art. 29	Ver- und Entsorgung	16
Art. 30	Entwässerung	16
Umwelt 16		
Art. 31	Energie	16
Art. 32	Lärm	16
Weitere Bestimmungen		17
Art. 33	Bauverpflichtung	17
Art. 34	Etappierung	17
Art. 35	Rechte auf öffentlichrechtlicher Basis	17
Finanzierung, Kosten und Unterhalt		18
Art. 36	Planungs- und Verfahrenskosten	18
Art. 37	Kosten Erschliessung	18
Art. 38	Kosten Mühlbach	18
Verfahrens- und Schlussbestimmungen		19
Art. 39	Anmerkung im Grundbuch	19
Art. 40	Inkrafttreten	19

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 «Mühlbach» bezweckt eine qualitative, gute Entwicklung des Mühlbach-Areals in ein attraktives Wohn- und Arbeitsgebiet mit vielfältigen Arbeitsplätzen sowie hoher Wohn- und Lebensqualität.

² Mit dem Arealplan ist ein haushälterischer Umgang mit dem Boden, eine zweckmässige Erschliessung, eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung sowie eine geeignete Integration des Mühlbachs in die Gesamtentwicklung sicherzustellen.

Art. 3 Geltungsbereich

Die Arealplanvorschriften gelten für den im Arealplan ersichtlichen Arealplanperimeter. Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Nr. 9 und Nr. 2116. Die genaue Abgrenzung ist im Arealplan im Massstab 1:500 ersichtlich.

Art. 4 Bestandteile

Der Arealplan umfasst folgende Unterlagen:

- a) Verbindliche Bestandteile:
 - Arealplan Mühlbach, Mst. 1:500
 - Arealplanvorschriften
- b) Orientierende Bestandteile:
 - Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV
 - Richtprojekt, Ritter Schumacher, dat. 20.06.2022

Nutzung und Bebauung

Art. 5 Baubereiche

¹ Die Baubereiche geben die Lage und die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Hauptbauten vor. Sie gehen den Grenzabständen und den Regeln betreffend maximaler Gebäudelänge gemäss Regelbauweise vor.

² Vorspringende Gebäudeteile und Anbauten dürfen nicht über die Baubereiche hinausragen. Kleinbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

³ Im Baubereich A (A1 und A2) gibt es in Bezug auf die Anzahl Geschosse keine Vorgaben.

⁴ Im Baubereich B sind maximal vier Vollgeschosse erlaubt.

⁵ Im Baubereich C sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

⁶ Das Gebäude «Holzschlifi» im Baubereich «Holzschlifi» ist zu erhalten. Es gilt die Besitzstandsgarantie. Sanierungen, Erneuerungen, Um- und Anbauten in untergeordnetem Mass sind unter Beibehaltung der heutigen Identität der Baute und des herkömmlichen Erscheinungsbildes (Wiedererkennbarkeit) zulässig.

⁷ Sofern in den Arealplanvorschriften nichts anderes geregelt ist, gelten für die Bebaubarkeit die Regeln der Grundordnung, insbesondere die jeweils geltenden Bestimmungen des Baugesetzes, der rechtskräftige Zonenplan, der generelle Gestaltungsplan und generelle Erschliessungsplan.

Art. 6 Nutzung

¹ Der Baubereich A ist unterteilt in die Baubereiche A1 und A2. Innerhalb des Baubereichs A sind die Nutzungen des Baubereichs A1 im Norden und die Nutzungen des Baubereichs A2 im Süden – dabei über die gesamte Länge des Baubereichs A – anzuordnen.

² Der Baubereich A1 dient der Gewerbenutzung. Es sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

³ Der Baubereich A2 dient der kombinierten Wohn- und Gewerbenutzung. Es sind Dienstleistungsbetriebe und höchstens nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Wohn- und Gewerbenutzungen haben in einem baulichen Zusammenhang zueinander zu stehen.

⁴ Die Baubereiche B und C dienen der Wohnnutzung. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die insbesondere der Quartiersversorgung dienen

(z.B. Kindertagesstätten, Quartiercafé o. Ä.), sind zugelassen. Sie dürfen das ruhige und gesunde Wohnen in der Nachbarschaft nicht beeinträchtigen.

⁵ Das Gebäude «Holzschlifi» im Baubereich «Holzschlifi» darf umgenutzt werden. Zulässig sind nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die der Quartiersversorgung und -qualität dienen (z.B. Quartiercafé/-restaurant, Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume o. Ä.) und in einem Zusammenhang mit dem «Quartierplatz» genutzt werden können. Die neue Nutzung darf das ruhige und gesunde Wohnen in der Nachbarschaft nicht beeinträchtigen.

⁶ In sämtlichen Baubereichen sind publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) nicht gestattet.

⁷ In sämtlichen Baubereichen sind Nutzungen mit ideellen Immissionen (namentlich Sexgewerbe) sind nicht zulässig.

Art. 7 Ausnützung

¹ Die maximal zulässige Ausnützung richtet sich nach der Regelbauweise. Die zulässige Ausnützung kann um maximal 20% überschritten werden, sofern im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Erfüllung der Anforderungen gemäss Art. 35 Baugesetz nachgewiesen werden kann.

² Im Bereich der Campuszone (Baubereich A) darf die Wohnnutzung nicht mehr als 20% der gesamten anrechenbaren Geschossfläche aufweisen (20% Wohnen, 80% Arbeiten).

³ Innerhalb der Wohnzone W4 (Parzellen Nr. 9 und 2116) sind Nutzungsübertragungen nicht zulässig.

Art. 8 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

¹ Im Bereich der Wohnzone W4 (Baubereiche B, C und «Holzschlifi») werden neue Bauten grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.

² Werden Ausnahmen zugelassen, sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist. Die Bauherrschaft hat nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo eine Nachverdichtung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann.

Art. 9 Gebäudehöhe

¹ Im Baubereich A (A1 und A2) richtet sich die maximal zulässige Gebäudehöhe nach der Regelbauweise.

² Im Baubereich A1 sind neue Gebäude (Hauptbauten) im Schnitt mit mindestens zwei gewerblich genutzten Geschossen zu realisieren.

³ Im Baubereich B richtet sich die maximal zulässige Gebäudehöhe nach der Regelbauweise.

⁴ Im Baubereich C beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 8m.

⁵ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Liftschächte, Oblichter und dergleichen sowie Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Windkraftanlagen ausgenommen, dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen überragen.

Art. 10 Abstände und Gebäudelänge

¹ Die Baubereiche geben die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässige Gebäudelänge vor. Bauten innerhalb der Baubereiche dürfen unbesehen von Grenz- und Gebäudeabstandsregeln und Vorschriften über die Gebäudelänge ohne Einschränkung und bis auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden. Wo keine Baubereiche oder Baulinien festgelegt werden, gelten die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Regelungen für Gebäudelängen gemäss Zonenschema.

² Gegenüber Nachbargrundstücken, die sich nicht innerhalb des Arealplanperimeters befinden, gelten, wo keine Baulinien festgesetzt sind, die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Zonenschema.

Gestaltung

Art. 11 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. Zudem muss eine gute Einpassung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

² Bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten von Bauten und Anlagen (Hauptbauten) ist die Gestaltungsberatung (Bauberatung) beizuziehen.

³ Das Vorprojekt (Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», Ritter Schumacher, dat. 20.06.2022) gilt als Richtprojekt. Von diesem darf bezüglich Gestaltung und Architektur nur abgewichen werden, wenn eine mindestens gleichwertige Lösung vorgewiesen oder die Abweichung objektiv begründet wird.

Art. 12 Fassadengestaltung

¹ Für sämtliche Baubereiche gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden. Die Fassaden sind hochwertig zu gestalten und so zu gliedern sowie zu strukturieren, dass eine gute Einordnung und eine sich in die Umgebung einpassende Massstäblichkeit sichergestellt wird. Die Fassadengestaltung der einzelnen Baubereiche ist dabei ihrer Nutzung entsprechend differenziert zu strukturieren und materialisieren.

² Sämtliche von Süden (insbesondere vom Papiermühleweg) einsehbaren Fassaden sind in jedem Fall besonders sorgfältig zu gestalten.

Art. 13 Dachgestaltung

¹ Sind die Bauten mit Flachdächern versehen, sind diese zu begrünen, sofern diese nicht ausschliesslich als Dachterrasse oder für technisch notwendige Anlagen genutzt werden.

² Werden Flachdächer mit technisch notwendigen Anlagen, insbesondere Energieerzeugungsanlagen, versehen, ist eine optimale Kombination mit biodiverser Dachbegrünung anzustreben.

Erschliessung und Mobilität

Art. 14 Motorisierter Verkehr

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

² Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage sowie die Zu- und Wegfahrt/Anlieferung der gewerblichen Nutzungen erfolgen über die im Arealplan schematisch bezeichneten Stellen. Im Bereich der Zu- und Wegfahrten ist die Entflechtung zwischen dem motorisierten Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr sicherzustellen.

³ Im Bereich der «Erschliessungsfläche» ist der Schwerverkehr im Einbahnregime zu führen.

⁴ Die Erschliessung der Besucherparkplätze im Süden des Areals erfolgt von der Kantonsstrasse via Luxwiesen- und Freihofstrasse her über den Papiermühlweg.

Art. 15 Notzufahrt

Die Notzufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge erfolgt über die im Arealplan bezeichneten Stellen. Die Notzufahrten sind mit den geplanten Fuss- und Veloverbindungen so zu kombinieren, dass diese in ihrer Dimensionierung und Ausgestaltung den Richtlinien für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen entsprechen.

Art. 16 Fuss- und Veloverkehr

¹ Zwischen den im Arealplan bezeichneten Richtungspunkten «Mühlbachweg» ist den Mühlbach begleitend eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu realisieren. Die Fuss- und Veloverbindung ist als attraktiver, kulturhistorischer (Lehr-)Pfad (Informationen zu Geschichte und Bedeutung des Mühlbachs) auszugestalten.

² Zwischen den im Arealplan bezeichneten Richtungspunkten «Öffentliche Fuss- und Veloverbindung» ist eine durchgehende und sichere, öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu gewährleisten. Die Fuss- und Veloverbindung ist als befestigter Weg mit einer Mindestbreite von 4m auszugestalten.

³ Zwischen den im Arealplan bezeichneten Richtungspunkten «Öffentliche Fussverbindung» ist eine durchgehende und sichere, öffentliche Fussverbindung zu gewährleisten. Die Fussverbindung ist als befestigter Weg mit einer Mindestbreite von 4m auszugestalten.

⁴ Zwischen den im Arealplan bezeichneten Richtungspunkten «Interne Fuss- und Veloverbindung» ist eine Fuss- und Veloverbindung zu realisieren. Die Fuss- und Veloverbindungen sind als befestigte Wege mit einer Mindestbreite von 4m auszugestalten.

⁵ Gemäss dem im Arealplan festgesetzten „Trottoir zugunsten der Öffentlichkeit“ ist entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Nr. 9 ist – abgestimmt auf die Trottoirführung im Bereich der Parzelle Nr. 2077 sowie der Fussgängerquerung des Obermühlwegs – ein durchgehendes, neues Trottoir zu realisieren. Im Bereich von Einfahrten (Zu- und Wegfahrt Tiefgarage, Zu-/Wegfahrt/Anlieferung gewerblichen Nutzungen, Notzufahrt) ist das Trottoir als Trottoirüberfahrt zu gestalten.

⁶ Sämtliche Wege sind attraktiv zu gestalten (Materialisierung, Beleuchtung etc.), regelmässig zu unterhalten und dauerhaft freizuhalten. Im Bereich der Zu-

und Wegfahrten ist die Entflechtung zwischen dem motorisierten Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr sicherzustellen.

Art. 17 Baubereich unterirdische Bauten

¹ Der Baubereich unterirdische Bauten sichert die Lage und die maximale horizontale Ausdehnung von unterirdischen Bauten, insbesondere der Tiefgarage und für die Überbauung notwendige Abstell-, Technikräume etc.

² Die für die Tiefgarage notwendige Unterquerung des Mühlbachs (Kanal) hat in einer Tiefe von mindestens 1.20m zur bestehenden Gerinnesohle zu erfolgen. Die Unterquerung bezieht sich dabei auf die gesamte Breite des Gewässerraumes. Es dürfen keine Verbauungen, weder an den Ufern noch an der Bachsohle vorgenommen werden. Die Bachsohle ist nach Beendigung der Arbeiten wiederherzustellen.

Art. 18 Parkierung

¹ Die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist unter Anwendung von Art. 9 der Parkplatzverordnung der Gemeinde Landquart zu reduzieren. Die für das Areal, die umliegende Siedlungsstruktur und das bestehende Verkehrssystem verträgliche maximale Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie damit verbundene, notwendige Massnahmen sind in einem Mobilitätskonzept über das gesamte Arealplangebiet aufzuzeigen. Das Mobilitätskonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.

² Die Parkierung hat unter Vorbehalt von Art. 18 Abs. 3-4 Arealplanvorschriften unterirdisch zu erfolgen.

³ An der im Arealplan als «Besucherparkplätze» bezeichneten Stelle sind maximal 12 oberirdische Besucherparkfelder zulässig.

⁴ Im Bereich der Erschliessungsfläche sind maximal 70 oberirdische Parkfelder zulässig. Diese dürfen als Besucherparkplätze, Parkplätze für die Anlieferung oder dergleichen (Kurzzeitparkplätze) genutzt werden. Die Parkierung erfolgt dabei möglichst konzentriert.

⁵ Sämtliche Parkfelder sind so vorzubereiten, dass nachträglich E-Ladestationen eingerichtet werden können. Mindestens 50% der Besucherparkfelder sind bereits mit einer E-Ladestation auszustatten.

⁶ Es sind mindestens drei Parkfelder als Sharing-Parkfelder auszugestalten.

⁷ Die Berechnung der minimal erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach den VSS-Normen.

⁸ 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. 19 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 sowie auf die Integration des Mühlbachs in die Überbauung einzugehen. Das Konzept ist im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens einzureichen.

² Frei-, Grün- und Umgebungsflächen sind hochwertig, abwechslungsreich und möglichst naturnah zu gestalten. Wenn möglich sind sie extensiv zu bewirtschaften. Steingärten sind nicht zulässig. Bestehende Bäume sind, wenn möglich und zweckmässig, zu erhalten.

³ Bei der Umgebungsgestaltung sind, wo möglich und zweckmässig, die Möglichkeiten für einen alterungsfähigen Baumbestand respektive genügend Wurzelraum zu schaffen. Unterbaute Frei-/Grünflächen sind möglichst auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

⁴ Versiegelte Flächen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Die Erschliessungsbereiche (insb. Erschliessungs- und Parkierungsflächen) sind unter Einhaltung der Verkehrssicherheit (VSS-Normen) durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen, Oberflächenwechsel und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.

⁵ Sämtliche gemäss den nachfolgenden Bestimmungen zulässigen Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und haben sich gut in die Umgebung und in die Überbauung zu integrieren.

Art. 20 Umgebungsfläche

¹ Die Umgebungsfläche wird hauptsächlich begrünt. Unversiegelte Flächen sind zu maximieren. Sie dient als öffentlicher (Gemeinschaftsflächen, Spielplätze etc.) und privater Aussenbereich (Terrassen etc.).

² Die Gestaltung der Umgebungsfläche ist auf angrenzende Erdgeschossnutzungen abzustimmen.

³ Die Umgebungsfläche ist grundsätzlich von oberirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten. Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit (gemeinschaftlich) genutzten Aufenthalts-/Begegnungsorten wie Kinderspielflächen, Gemeinschaftsgärten, Sitzgelegenheiten o. Ä. sowie Fuss- und Velowege, oberirdische Veloabstellanlagen, Entsorgungseinrichtungen oder dergleichen sind zulässig. Im Bereich der privaten Aussenbereiche sind Gartengestaltungen erlaubt. Ferner sind Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Tiefgarageneinfahrt zulässig.

⁴ Zur Vernetzung von Lebensräumen sind die Ränder des Areals möglichst offen zu gestalten. Auf unüberwindbare Hindernisse, wie geschlossene Mauern oder engmaschige Zäune bis zum Boden, ist zu verzichten.

Art. 21 Naturnahe Freifläche

¹ Die «Naturnahe Freifläche» dient der Freihaltung der Fläche und als wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

² Die «Naturnahe Freifläche» ist naturnah zu gestalten und durchgehend zu begrünen. Die naturnahen Flächen sind struktur- und artenreich zu gestalten und zugunsten der Biodiversität mit überwiegend einheimischen Arten zu bepflanzen. Die Fläche ist mit grosskronigen Bäumen mit einer minimalen Stammhöhe von 1.80m sowie Gehölzen auszugestalten.

³ Im Bereich «Naturnahe Freifläche» dürfen mit Ausnahme von Bepflanzungen sowie öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen (Bachüberführungen, Mühlbachweg) keine oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden.

⁴ Bei der Gestaltung der «naturnahen Freifläche» im Bereich des rechtskräftig ausgeschiedenen Gewässerraums sind die Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung zu beachten.

⁵ Für den Mühlbach ist ein Revitalisierungskonzept durch ein Fachbüro erstellen zu lassen.

Art. 22 Erschliessungsfläche

¹ Die Erschliessungsfläche dient primär der Erschliessung der sich im Baubereich A (A1 und A2) befindenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

² Die Erschliessungsflächen sind zur Hitzeminderung mit hellen Oberflächen, wo möglich und zweckmässig, mitickerfähigen Belägen umzusetzen.

³ Im überlagerten Bereich «Versickerungsfähige Erschliessungsfläche» ist die Fläche mittels eines versickerungsfähigen Belags (bspw. Rasengittersteine) auszugestalten.

Art. 23 Übriges Arealplangebiet

Im Bereich des übrigen Arealplangebiets gilt die Regelbauweise.

Art. 24 Quartierplatz

¹ Der Quartierplatz ist öffentlich zugänglich und dient primär den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Beschäftigten des Arealplangebietes als Aufenthalts- und Begegnungsort.

² Auf dem Quartierplatz sind lediglich Kleinbauten, Anbauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck des Quartierplatzes dienen (namentlich Wege, Infrastrukturanlagen, Spielgeräte, Grillstellen, Möblierung, Sitzgelegenheiten, Gestaltungselemente, Bepflanzungen o. Ä.).

³ Die Ausgestaltung des Quartierplatzes ist auf unterschiedliche Nutzergruppen auszulegen und mit ausreichend Sitzgelegenheiten auszustatten. Die Sitzgelegenheiten sind dabei ausreichend, vorzugsweise mit Bäumen, zu beschatten.

⁴ Bei der Gestaltung des Quartierplatzes sind hitzemindernde Massnahmen wie Beschattung, sickertfähige Oberflächen, hohe Albedowerte und ausreichend natürliche Beschattung umzusetzen.

⁵ Die den Quartierplatz durchquerende, öffentliche Fussverbindung ist sorgfältig in die Platzgestaltung zu integrieren.

⁶ Der Quartierplatz ist mindestens zur Hälfte seiner Fläche als Buchen- und/oder Birkenhain mit mindestens 12 grosskronigen Bäumen mit einer minimalen Stammhöhe von 1.80m auszugestalten.

⁷ Die Gestaltung des Quartierplatzes ist auf angrenzende Erdgeschossnutzungen gestalterisch abzustimmen.

⁸ Im Bereich des Quartierplatzes ist punktuell ein öffentlicher Zugang zum Mühlbach zulässig. Der Zugang ist möglichst naturnah zu gestalten.

⁹ Das Befahren des Quartierplatzes mit dem motorisierten Verkehr ist nicht gestattet. Ausgenommen ist die Zufahrt für allfällige Anlieferung o. Ä. sowie die Notzufahrt.

Art. 25 Spiel-, Begegnungs- und Erholungsplatz

¹ An der im Plan als «Spiel-, Begegnungs- und Erholungsplatz» schematisch bezeichneten Stelle ist ein grosszügiger Spiel-, Begegnungs- und Erholungsplatz zu realisieren. Dieser dient den Bewohnerinnen und Bewohnern des Arealplangebietes als Spiel- und Bewegungsfläche, als Aufenthalts- und Erholungsort sowie als Treffpunkt.

² Der «Spiel-, Begegnungs- und Erholungsplatz» umfasst eine Fläche von mindestens 800m² beinhaltet einen grosszügigen Kindererlebnisspielplatz mit Spielgeräten sowie verschiedene weitere Aufenthalts- und Begegnungselemente wie Gemeinschaftsgärten, Parc da moviment oder dergleichen.

³ Der «Spiel-, Begegnungs- und Erholungsplatz» ist attraktiv zu gestalten, weist genügend Beschattung sowie Sitzgelegenheiten auf und integriert sich gut in die Überbauung.

Art. 26 Baumreihe

¹ Im Bereich der im Arealplan als «Baumreihe» bezeichneten Linie ist eine Baumreihe zu pflanzen.

² Die Baumreihen sind mit grosskronigen Alleebäumen mit einer minimalen Stammhöhe von 1.80 m und einem Abstand von rund 15 m sowie Gehölzen auszugestalten.

³ Für die Baumreihe sind durchgehende Baumscheiben vorzusehen. Sofern durchgehende Baumscheiben nicht möglich oder zweckmässig sind, sind offene Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 9m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.

Art. 27 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.

Art. 28 Gewässerraum

Im Bereich des Gewässerraums gelten die Bestimmungen gemäss Art. 37a des Raumplanungsgesetzes des Kantons Graubünden (KRG).

Ver- und Entsorgung

Art. 29 Ver- und Entsorgung

¹ Für die Entsorgung sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Entsorgungseinrichtungen zu schaffen.

² Die neuen Entsorgungseinrichtungen sind an den im Arealplan schematisch bezeichneten Standorten zu errichten.

³ Die bestehende Entsorgungsanlage ist am bestehenden Standort aufzuheben.

Art. 30 Entwässerung

¹ Befestigte Flächen wie oberirdische Erschliessungs-/Parkierungsflächen, Fuss- und Veloverbindungen, Plätze und dergleichen sind, soweit möglich und zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen auszugestalten.

² Regenwasser ist möglichst zurückzuhalten und an Ort versickern zu lassen.

Umwelt

Art. 31 Energie

¹ Die Energie-Versorgung und -effizienz erfolgt gemäss kommunalem Energie-richtplan der Gemeinde Landquart.

² Der Anschluss an das Fernwärmenetz der GEVAG AG ist anzustreben. Areal-interne Abwärme soll nutzbar gemacht werden, wenn wirtschaftlich und technisch möglich.

³ Das Areal soll die Anforderungen des Labels «SNBS-Areal» erfüllen. Eine Zertifizierung ist anzustreben.

⁴ Eine erneuerbare Energieerzeugung und ein Beitrag zum Winterstrom ist zu prüfen und anzustreben. Ziel ist eine solare Strom-Deckung von mind. 10% (inkl. Prozessenergie) in der Jahresbilanz.

Art. 32 Lärm

Es gelten die massgebenden Lärmschutzvorschriften.

Weitere Bestimmungen

Art. 33 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 Genehmigung des Arealplans.

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

Art. 34 Etappierung

¹ Eine etappenweise Überbauung des Areals ist zulässig. Jede Etappe setzt jedoch den Nachweis und die Gewährleistung der arealplankonformen Überbauung und Erschliessung des gesamten Areals voraus.

² Bei einer etappenweisen Überbauung des Areals ist sicherzustellen, dass sowohl Wohn- wie auch Gewerbenutzung entwickelt werden. Die Realisierung der Gewerbeflächen hat dabei im Gleichschritt mit der Realisierung der Wohnflächen zu erfolgen. Die Etappierung ist zweckmässig zu gestalten.

³ Mit der Überbauung der Baubereiche B und C sind die Umgebungs- und Freiflächen mit Bezug zu den beiden Baubereichen B und C sowie der Quartierplatz zu realisieren.

⁴ Die öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen sind mit der ersten Etappe zu erstellen.

Art. 35 Rechte auf öffentlichrechtlicher Basis

¹ Das im Arealplan festgesetzte „Trottoir zugunsten der Öffentlichkeit“, der «Mühlbachweg» und die «öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen» dürfen von den Arealplanbeteiligten sowie der Öffentlichkeit genutzt werden und die betroffenen Eigentümer (Grundstück Nr. 9 und Nr. 2116) haben die entsprechende Nutzung unentgeltlich zu dulden. Ein Landerwerb durch die Gemeinde erfolgt unter angemessener Entschädigung insbesondere für das Trottoir entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Nr. 9.

² Es wird eine Dienstbarkeit zulasten der betroffenen Grundstücke, nämlich Parzelle Nr. 9 und Nr. 2116, und zugunsten der Öffentlichkeit begründet und im Grundbück eingetragen.

Finanzierung, Kosten und Unterhalt

Art. 36 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. 37 Kosten Erschliessung

¹ Die Realisierung und Finanzierung der im Arealplan festgesetzten Trottoirs zugunsten der Öffentlichkeit (vgl. Art. 16 Abs. 5 Arealplanvorschriften (Fuss- und Veloverkehr)) erfolgt durch die politische Gemeinde Landquart. Die erforderliche Landfläche des Trottoirs entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Nr. 9 geht anschliessend unter angemessener Entschädigung ins Grundeigentum der Gemeinde Landquart über, welche auch den Unterhalt trägt.

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

Art. 38 Kosten Mühlbach

¹ Die Planung, Umsetzung und Finanzierung des Revitalisierungskonzepts beziehungsweise der Revitalisierung des Mühlbachs wird in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Landquart, den Grundeigentümerschaften sowie der Kraftwerkbetriebe am Mühlbach geregelt.

² Der Unterhalt des Gewässers geht zu Lasten der Grundeigentümerschaften.

Verfahrens- und Schlussbestimmungen

Art. 39 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. 40 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.