Esther Casanova Raumplanung

Gemeinde Scharans

St. Agatha

Arealplanvorschriften

Öffentliche Auflage vom 20. September 2019 bis 21. Oktober 2019

Vom Gemeindevorstand erlassen am 27. Januar 2020

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

Jakob Tschurr Felix Tschalèr

Von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. vom

Der Regierungspräsident Der Kanzleidirektor

Dr. Christian Rathgeb Daniel Spadin

Chur, 06. Dezember 2019

Dipl. Kulturing. ETH SIA
Raumplanerin ETH NDS FSU

Telefon 081 353 72 62
Mobil 079 686 78 56

Alexanderstrasse 38
7000 Chur

esther.casanova@casanova-plan.ch
www.casanova-plan.ch

INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeines 1

Art. 1 Zweck 1
Art. 2 Geltungsbereich 1
Art. 3 Bestandteile des Arealplans 1
Art. 4 Verbindlichkeit 1

II. Gestaltung 2

Art. 5 Gestaltungshinweise 2
Art. 6 Nutzungsziffer 2
Art. 7 Hauptbauten 2
Art. 8 Baubereich Klein- und Anbauten 2
Art. 9 Klein- und Anbauten ausserhalb der Baubereiche Klein- und Anbauten 3
Art. 10 Geschlossene Bauweise 3
Art. 11 Grenzabstand 3
Art. 12 Gebäudeabstand 4
Art. 13 Baulinien für Hauptbauten 4
Art. 14 Dächer 4
Art. 15 Gesamthöhe, traufseitige Fassadenhöhe für Hauptbauten 4
Art. 16 Solaranlagen 4
Art. 17 Aussenzaun 4
Art. 18 Trockensteinmauer 4
Art. 19 Zufahrtsbereich befestigt im Privateigentum (Verkehrs- und Grünzone mit Wohnqualitäten) 5
Art. 20 Privater Umgebungsbereich der Wohnhäuser 5
Art. 21 Niveauausgleich 6

III. Erschliessungsanlagen 6

Art. 22 Erstellung und Unterhalt der Erschliessungsanlagen gemäss Erschliessungsplan 6
Art. 23 Erstellung und Unterhalt der übrigen privaten Erschliessunganlagen 6
Art. 24 Land- und Forstwirtschaftsweg 7
Art. 25 Baulinien für künftige Erschliessungen 7

IV. Landumlegung 7

Art. 26 Mehrwertausgleich 7
Art. 27 Landabtretung und Neuzuteilung 7

V. Schlussbestimmungen 8

Art. 28 Anmerkung Arealplan im Grundbuch 8
Art. 29 Planungskosten 8
Art. 30 Inkrafttreten 8

Arealplan St. Agatha
Arealplanvorschriften

Gestützt auf Art. 46 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 12ff Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) erlässt der Gemeindevorstand Scharans die Arealplanung St. Agatha. Die Arealplanung umfasst nebst den Plänen die nachfolgenden Vorschriften:

I. Allgemeines

Art. 1 Zweck

Der Arealplan St. Agatha regelt die Nutzung, die Bebauung, Gestaltung, Erschliessung und Landumlegung im Arealplangebiet St. Agatha in der Gemeinde Scharans.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Arealplan umfasst die Grundstücke Nr. *410 (Teilfläche)*, 450, *451 (Teilfläche)*, 1257 und 1304 (*Altbestand*).

Soweit der Arealplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des Baugesetzes (inkl. weiterer Verordnungen und Reglemente) der Gemeinde Scharans, des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) und der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO).

Art. 3 Bestandteile des Arealplans

Der Arealplan St. Agatha besteht aus den folgenden verbindlichen Bestandteilen:

a) Teilrevision Zonenplan und Neuzuteilungsplan 1:500
b) Gestaltungsplan 1:500
c) Erschliessungsplan 1:500
d) Arealplanvorschriften

Ausserdem bestehen folgende nicht verbindliche Bestandteile:

1. Bestandes- und Landumlegungstabelle
2. Gestaltungshinweise mit Richtprojekt (richtungsweisendes Dokument)
3. Planungs- und Mitwirkungsbericht

Art. 4 Verbindlichkeit

Der Arealplan gilt für Eigentümer aller im Arealplangebiet gelegenen Grundstücke, unbesehen allfälliger Handänderungen.

Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

II. Gestaltung

Art. 5 Gestaltungshinweise

Die Gestaltungshinweise sind ein richtungsweisendes Dokument der Arealplanung und geben beispielhaft an, wie Bauten, Anlagen, Erschliessungen und der Aussenraum im Quartier gestaltet werden sollen. Die Gestaltungshinweise beinhalten das Richtprojekt gemäss Art. 41 Anm. 5 des Baugesetzes (BG).

Die Festlegungen in den Gestaltungshinweisen betreffen die privaten und öffentlichen Bereiche. Sie sind für die Bauherren bei der Ausarbeitung der Bauprojekte und für die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren richtungsweisend.

Art. 6 Nutzungsziffer

Im Arealplanperimeter St. Agatha gilt eine Geschossflächenziffer (GFZ) von 0.8, die auf jedem Grundstück zu mindestens 80% realisiert werden muss. Wird die zulässige GFZ durch ein Bauvorhaben um mehr als 20% unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende GFZ auf der verbleibenden Grundstücksfläche realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.

Ein Nutzungstransfer zwischen den einzelnen Grundstücken ist nicht zulässig.

Art. 7 Hauptbauten

Hauptbauten sind Bauten, welche Hauptnutzflächen enthalten. Die Erstellung von Hauptbauten ist im Arealplanperimeter in der gesamten Wohnzone W2 (inkl. dem Baubereich für Klein- und Anbauten) unter Berücksichtigung der Grenzabstände und der Baulinien für Hauptbauten zulässig.

Folgende Gestaltungsmerkmale sind dabei verbindlich:

- Massiv- oder Holzbauweise: Massivbauweise glatt verputzt, unbehandeltes Holz
- Dachform: Gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 16-45°
- Farbgebung Fassaden: Natur- und Erdtöne, Grau-/Brauntöne, weiss

Art. 8 Baubereich Klein- und Anbauten

Der Baubereich Klein- und Anbauten gibt an, wo Bauten mit Nebennutzflächen ohne anrechenbare Geschossfläche und ohne Berücksichtigung von Grenzabständen erstellt werden dürfen. Art. 25 BG gilt innerhalb des Baubereiches Klein- und Anbauten nicht. Die Erstellung der Garagierung (Garagen, Unterstände, offene oder gedeckte Abstellplätze für Motorfahrzeuge und ähnliches) ist nur innerhalb des Baubereiches Klein- und Anbauten zulässig. Auf der Parzelle ZA gelten für die Erstellung der Garagierung die Bestimmungen gemäss Baugesetz.

Es wird unterschieden zwischen eingeschossigen und zweigeschossigen Klein- und Anbauten, die als offene Unterstände oder geschlossene Bauten ausgestaltet werden können. Eingeschossige Klein- und Anbauten dürfen eine traufseitige Fassadenhöhe von 3 m und eine Gesamthöhe von 4.5 m aufweisen. Bei Ausgestaltung als Dachterrasse gilt eine zulässige Gesamthöhe von 3 m.

Zweigeschossige Klein- und Anbauten dürfen gemessen ab dem Niveau der Wohnstrasse die zulässige Höhe für eingeschossige Klein- und Anbauten bergseitig nicht übersteigen.

Zweigeschossige Klein- und Anbauten sind nur zur Überwindung des Höhenunterschieds vom Gartengeschoss zum Niveau Wohnstrasse zulässig, indem das Obergeschoss bergseitig als Garageneinfahrt dient und talseitig (Gartenseite) ein Gartenschopf oder dergleichen im Erdgeschoss untergebracht wird.

Die Gestaltung orientiert sich an derjenigen des Hauptbaus. Folgende Materialisierungs- und Gestaltungsmerkmale sind verbindlich:

- Massiv- oder Holzbauweise: Massivbauweise glatt verputzt, unbehandeltes Holz
- Dachform: Gleichschenklige Satteldächer oder Dachterrasse. Dachmaterial, wo keine Dachterrassen realisiert werden: graue/rote/braune Ziegel
- Farbgebung Verputz: Natur- und Erdtöne, Grau-/Brauntöne, weiss

Art. 9 Klein- und Anbauten ausserhalb der Baubereiche Klein- und Anbauten

Für Kleinbauten ausserhalb des Baubereiches Klein- und Anbauten gilt Art. 25 des Baugesetzes (BG). Die Erstellung der Garagierung (Garagen, Unterstände, offene oder gedeckte Abstellplätze für Motorfahrzeuge und ähnliches) ist nur innerhalb des Baubereiches Klein- und Anbauten zulässig. Auf der Parzelle ZA gelten für die Erstellung der Garagierung die Bestimmungen gemäss Baugesetz.

Art. 10 Geschlossene Bauweise

Für Klein- und Anbauten ist die geschlossene Bauweise innerhalb der Baubereiche für Klein- und Anbauten zulässig.

Für Hauptbauten ist die geschlossene Bauweise zulässig und erwünscht, sofern die Voraussetzungen von Art. 21 Baugesetz vorliegen und die ortstypische Bauweise gemäss Ziffer 9 des Anhangs und der Wegleitung zum Baugesetz umgesetzt wird. Für die höchstzulässige Gebäudelänge gilt Art. 21 Baugesetz.

Art. 11 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die nicht im Arealplanperimeter liegen, ist der Grenzabstand gemäss Baugesetz einzuhalten. Der Grenzabstand gegenüber Grundstücken im Arealplanperimeter beträgt 2.5m. Vorbehalten bleibt Art. 10 (geschlossene Bauweise) sowie Art. 77 Abs. 1 KRG (Näherbaurecht).

Die Grenzabstände gelten nur zwischen den Grundstücksgrenzen, nicht jedoch zwischen der Wohnzone W2 und der Verkehrs- und Grünzone mit Wohnqualitäten.

Art. 12 Gebäudeabstand

Wo zur Einhaltung der feuerpolizeilichen Bestimmungen Gebäudeabstände erforderlich sind, ist der halbe maximale Gebäudeabstand auf der eigenen Parzelle einzuhalten. Mit schriftlicher Vereinbarung kann von dieser Bestimmung abgewichen werden. Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch die Feuerpolizei.

Art. 13 Baulinien für Hauptbauten

Die Baulinien für Hauptbauten treten an die Stelle der Abstandsvorschriften gemäss Art. 11 gegenüber den Wohnstrassenparzellen. Zwischen den Grundstücken der Wohnzone sind die Grenzabstände gemäss Art. 11 jedoch einzuhalten.

Art. 14 Dächer

Die Dächer von Haupt-, Klein- und Anbauten sowie Vordächer und Eingangsüberdachungen sind mit grauen, roten oder braunen Ziegeln einzudecken. Wasserrinnen und andere Metallteile sind ebenfalls mit grauem, mattem Blech oder Kupfer auszuführen.

Kombinationen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind nicht zulässig. Die Traufkante darf nicht unterbrochen werden, ausser bei mittig zur Trauffassade angeordneten Lukarnen.

Dachterrassen sind innerhalb des Baubereichs für Klein- und Anbauten zulässig und dürfen auf der gesamten Fläche des Anbaus realisiert werden. Ausserhalb der Baubereiche für Klein- und Anbauten gilt Art. 23 Baugesetz.

Die Dächer müssen die Aussenwand allseitig um mindestens 0.5m überkragen (exkl. Wasserrinne), wo keine geschlossene Bauweise vorgesehen ist.

Art. 15 Gesamthöhe, traufseitige Fassadenhöhe für Hauptbauten

Die zulässige Gesamthöhe und traufseitige Fassadenhöhe richtet sich nach dem Baugesetz. Abgrabungen sind zulässig.

Art. 16 Solaranlagen

Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachflächen zu integrieren. Freistehende oder in die Fassade integrierte Anlagen sind nicht zulässig.

Art. 17 Aussenzaun

Der Aussenzaun bildet den Übergang der Bauzone zur Landwirtschaftszone. Er wird als Bündnerzaun ausgebildet. Die Erstellung und der Unterhalt des Aussenzauns ist Sache der Gemeinde.

Art. 18 Trockensteinmauer

Die Trockensteinmauer führt entlang der Veia Veglia. Sie wird durch die Gemeinde erstellt, finanziert und unterhalten.

Der Zugang zur Trockensteinmauer muss durch die privaten Grundeigentümer jederzeit für die Gemeinde freigehalten werden. Private Zäune, Mauern, Sträucher, Hecken und dergleichen müssen einen Abstand von mindestens 0.5 m zur Trockensteinmauer aufweisen, auch wenn für sie ein geringerer Grenzabstand gelten würde. Soweit grössere Grenzabstände vorgesehen sind, bleiben diese anwendbar.

Die Gemeinde zieht im Falle der Sanierung und Ergänzung der Trockensteinmauer die Denkmalpflege bei. Es gilt die Dokumentations- und Mitteilungspflicht gemäss Art. 8 VIVS (Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz).

Ausser an den vorgesehenen Stellen gemäss Gestaltungsplan sind keine weiteren Durchbrüche in der Trockensteinmauer zulässig. Davon ausgenommen ist die Trockensteinmauer mit Durchbruch gemäss Gestaltungsplan, wo ein zusätzlicher Durchbruch zur Erschliessung der Parzelle zulässig ist. Der Standort und die Grösse des Durchbruchs werden auf Gesuch der Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 19 Zufahrtsbereich befestigt im Privateigentum (Verkehrs- und Grünzone mit Wohnqualitäten)

Die „Zufahrtsbereiche befestigt", welche im Privateigentum stehen, dienen als Verbindung von der Veia Veglia ins Quartier sowie als Begegnungsflächen für die Anwohner und stellen den Vorbereich der Wohnhäuser und die Hauszufahrt zu den Garagen sicher. Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Zäunen, Mauern, Parkplätzen oder dergleichen ist nicht zulässig.

Anlagen dürfen ausnahmsweise erstellt werden, wenn diese als Begegnungsraum bzw. -flächen für die Anwohner des Quartiers offen stehen, der Förderung des Quartierlebens dienen und die Zu- und Einfahrten zu den Nachbargrundstücken nicht behindern.

Die Flächen der „Zufahrtsbereiche befestigt" sind zu befestigen. Die Gestaltungshinweise sind orientierend für die Materialisierung.

Die Erstellung, der Unterhalt und die Finanzierung der Verkehrs- und Grünzonenflächen mit Wohnqualitäten auf den privaten Grundstücken ist Sache des jeweiligen Grundeigentümers.

Die sich auf privatem Boden befindenden „Zufahrtsbereiche befestigt" dürfen durch Anstösser der Quartierstrasse betreten und befahren werden.

Art. 20 Privater Umgebungsbereich der Wohnhäuser

Der private Umgebungsbereich der Wohnhäuser dient als Garten und Umschwung. Die Erstellung von Sitzplätzen, Kleinbauten, Zäunen, Hecken und dergleichen ist zulässig und das Bepflanzen mit Obstbäumen erwünscht. Für die Materialisierung und Gestaltung sind die Gestaltungshinweise massgebend.

Die Erstellung von Steingärten ist nicht zulässig.

Terrainveränderungen und Abgrabungen sind zulässig, sofern sie sich gut in das Quartierbild einfügen.

Für hochstämmige Obstbäume gilt ein reduzierter Grenzabstand von 2.5 m. Innerhalb der Baubereiche für Kein- und Anbauten darf jeweils ein Strauch ohne Rücksicht auf die Grenzabstände gemäss Art. 96 des Einführungsgesetzes zum ZGB (EGzZGB) gepflanzt werden.

Art. 21 Niveauausgleich

Wird zum Ausgleich des Niveauunterschieds zwischen den Grundstücken das Terrain verändert, so ist der Verursacher verpflichtet, das bestehende Terrain des Nachbargrundstücks auf dem eigenen Grundstück mit einer Stützmauer zu sichern (Höhe bis OK Terrain) und diese mit einer Absturzsicherung zu versehen. Für Materialisierung sind die Gestaltungshinweise orientierend. Erstellung und Unterhalt ist Sache des Verursachers.

Einigen sich die Nachbarn auf ein gemeinsames neues Niveau, so erübrigt sich die Erstellung einer Stützmauer. Ausserdem können sich die Nachbarn auf eine einheitliche Einfriedung einigen, welche auf der gemeinsamen Grenze angebracht wird. Bezüglich Gestaltung und Materialisierung geben die Gestaltungshinweise Hinweise. Erstellung und Unterhalt teilen sich die Betroffenen je zur Hälfte.

III. Erschliessungsanlagen

Art. 22 Erstellung und Unterhalt der Erschliessungsanlagen gemäss Erschliessungsplan

Erstellung, Erneuerung und Unterhalt der Erschliessungsanlagen (inkl. Schneeräumung und dergleichen) gemäss Erschliessungsplan ist Sache der Gemeinde. Die Anstösser im Arealplanperimeter haben die dafür aufgewendeten Kosten zu tragen. Diese Kosten werden im Verhältnis der Baulandfläche der Neuzuteilung auf die kostenpflichtigen Grundstücke im Arealplanperimeter aufgeteilt. Davon ausgenommen ist die Parzelle ZA, welche für sämtliche Kosten nach Aufwand aufzukommen hat.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die Unterhaltskosten im Zusammenhang mit der Via Veglia (inkl. Schneeräumung, Sanierung etc.), an welchen sich auch die Anstösser im Norden anteilig zu beteiligen haben. Die Erschliessungskosten im Zusammenhang mit der Via Veglia werden gemäss Erschliessungsreglement der Gemeinde (allenfalls im Rahmen eines separaten Beitragsverfahrens) verlegt.

Art. 23 Erstellung und Unterhalt der übrigen privaten Erschliessunganlagen

Erstellung, Erneuerung und Unterhalt der Flächen der Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten, welche sich im Privateigentum befinden sowie der übrigen privaten Erschliessungsanlagen, ist Sache der jeweiligen Grundeigentümer. Die privaten Grundeigentümer haben alle damit einhergehenden Kosten zu tragen. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, die Flächen und Erschliessungs-

anlagen in gutem Zustand zu halten, regelmässig zu reinigen und vom Schnee zu befreien. Die Gemeinde ist zur Ersatzvornahme auf Kosten der Grundeigentümer nach vorgängiger, schriftlicher Mahnung berechtigt.

Dienen einzelne private Anlagen gemäss Abs. 1 mehreren Eigentümern gemeinsam, regeln sie die Aufteilung der Kosten selbst. Können sie sich nicht einigen, entscheidet der Gemeindevorstand.

Art. 24 Land- und Forstwirtschaftsweg

Der Land- und Forstwirtschaftsweg stellt die Verbindung zum angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstück sicher.

Art. 25 Baulinien für künftige Erschliessungen

Die Baulinien für künftige Erschliessungen stellen eine mögliche künftige Erschliessung des östlichen Landes sicher. Innerhalb der Baulinien für künftige Erschliessungen sind nur Klein- und Anbauten oder andere Anlagen und Bepflanzungen gegen Revers zulässig, wobei die Grenzabstände einzuhalten sind. Der Revers ist im Rahmen der Baubewilligung im Grundbuch anzumerken.

IV. Landumlegung

Art. 26 Mehrwertausgleich

Die aufgrund der Planungsvorteile (Einzonung St. Agatha I mit anschliessendem Arealplan) zu leistende Mehrwertabgabe von 40% wird mittels Abtretung von Bauland an die Gemeinde als Realersatz in wertmässig gleichem Umfang im Rahmen der Neuzuteilung getilgt.

Art. 27 Landabtretung und Neuzuteilung

Das für die Erschliessung gemäss Erschliessungsplan benötigte Land wird gemäss Art. 69 KRG von den in die Baulandumlegung einbezogenen Baulandflächen unentgeltlich in Abzug gebracht. Das nach Abzug der Erschliessungsflächen übrig bleibende Land wird gemäss Landumlegungsplan/Neuzuteilungsplan neu parzelliert. Die in die Landumlegung einbezogenen Parzellen werden gemäss Neuzuteilungsplan und Neuzuteilungstabelle mit neuen Grenzen den bisherigen Grundeigentümern zugewiesen.

Die neu gebildeten Wohnstrassenparzellen werden in das Eigentum der Gemeinde zugewiesen.

Die aufgrund der Mehr- und Minderzuteilungen resultierenden Wertausgleiche werden für Bauland mit CHF 300.00/m2 (unerschlossen) und für Landwirtschaftsland mit CHF 10.00/m2 entschädigt.

V. Schlussbestimmungen

Art. 28 Anmerkung Arealplan im Grundbuch

Das Grundbuchamt wird angewiesen, den Arealplan auf sämtlichen Grundstücken im Arealplanperimeter anzumerken. Sämtliche im Erschliessungsplan sowie in den Arealplanvorschriften vorgesehenen Dienstbarkeiten gelten damit als eingeräumt.

Art. 29 Planungskosten

Die Arealplanungskosten, bestehend aus den eigenen Aufwendungen der Gemeinde sowie den Auslagen insbesondere für die planerische und juristische Beratung, die Prüfung und Genehmigung, sowie der Kosten allfälliger Rechtsmittelverfahren gehen zu Lasten der Arealplanbeteiligten.

Die Planungskosten werden im Verhältnis der Baulandfläche der Neuzuteilung auf die kostenpflichtigen Grundstücke im Arealplanperimeter aufgeteilt.

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

Art. 30 Inkrafttreten

Der Arealplan tritt mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.