



Gemeinde Scharans
St. Agatha
Arealplanvorschriften

Öffentliche Auflage

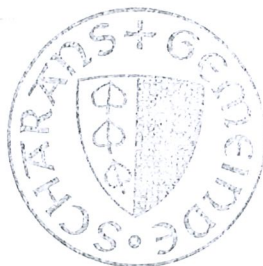
vom 20. September 2019 bis 21. Oktober 2019

Vom Gemeindevorstand erlassen am

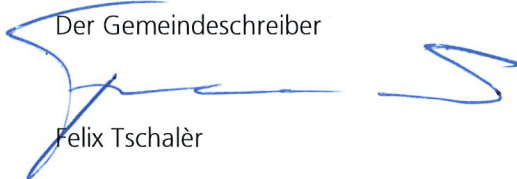
27. Januar 2020

Der Gemeindepräsident


Jakob Tschurr



Der Gemeindeschreiber


Felix Tschalèr

Von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 522

vom 15.6.2020

Der Regierungspräsident


Dr. Christian Rathgeb

Der Kanzleidirektor


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

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.

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 Dachterrasse 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.

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.

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.