

Kanton Graubünden

GEMEINDE ZIZERS

Privater

Quartierplan Stiftbungert West

2. Etappe (westliches Bearbeitungsgebiet)

01- Quartierplanbestimmungen

19.6.2009

Revidiert: 15.4.2010

Inhaltsverzeichnis

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Quartierplangebiet
Art. 2	Zweck des Quartierplanes
Art. 3	Bearbeitungsgebiete
Art. 4	Bestandteile des Quartierplanes
Art. 5	Vorbehalt der geltenden Vorschriften

II Gestaltung

Art. 6	Hochbauverbot
Art. 7	Baulinie
Art. 8	Baufenster Hauptbauten
Art. 9	Baufenster Nebenbauten
Art. 10	Baufenster Laube
Art. 11	Stützmauer
Art. 12	Dächer, Gebäudehöhe
Art. 13	Grenz- und Gebäudeabstände
Art. 14	Gestaltung der Baufenster 1-4
Art. 15	Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden Bebauung
Art. 16	Sonnenkollektoren, Satellitenempfangsanlagen

III Erschliessung des Quartierplangebietes

Verkehr

Art. 17	Strasse
Art. 18	Garageneinfahrt
Art. 19	Parkplätze
Art. 20	Tiefgarage
Art. 21	Fusswege
Art. 22	Kosten der Erschliessungsanlagen
Art. 23	Eigentum und Nutzungsrechte der Erschliessungsanlagen
Art. 24	Bestandsaufnahme

Versorgung

Art. 25	Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz
Art. 26	Rücksicht auf vorhandene Leitungen
Art. 27	Erstellung der Werkleitungen
Art. 28	Durchleitungsrechte
Art. 29	Eigentum und Unterhalt der Werkleitungen
Art. 30	Hydranten
Art. 31	Kehricht

IV Rechtliches

Art. 32	Landabtausch
Art. 33	Ermittlung und Transfer der Bruttogeschossfläche
Art. 34	Dienstbarkeiten
Art. 35	Grundpfandrechte
Art. 36	Eigentumsübergang

V Kostenverteilung

Art. 37	Grundsatz der Kostenverteilung
Art. 38	Verfahrenskosten
Art. 39	Kostenverteilung
Art. 40	Unterhalt der Erschliessungsanlagen
Art. 41	Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

VI Schlussbestimmungen

Art. 42	Rechtskraft, Anmerkungen im Grundbuch
Art. 43	Aufhebung und Änderung des Quartierplanes
Art. 44	Bestätigung der Rechtskraft und Grundbuchanmeldung

Der Gemeindevorstand erlässt, gestützt auf das Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) des Kantons Graubünden vom 1. November 2005 und das Baugesetz der Gemeinde Zizers vom 3. Juli 2001 sowie den Zonenplan von 2005, den privaten Quartierplan Stiftbungert West.

Privater Quartierplan Stiftbungert West (Abkürzung QP)

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Quartierplangebiet

Aufgrund des Generellen Gestaltungsplanes 2005 erstreckt sich die Überbauungs- und Quartiergestaltungsplanpflicht über die Parzellen Nr. 1558, 433, 1549, 728, 439 und 869 des Grundbuches der Gemeinde Zizers.

Dieses Gebiet wird in ein östliches und in ein westliches Bearbeitungsgebiet unterteilt. Die genaue Aufteilung ist aus dem Plan 02 „Bearbeitungsgebiete“ ersichtlich.

Das QP-Gebiet liegt hauptsächlich in der Zone W1. Ein Streifen im östlichen QP-Gebiet liegt in der Kernzone.

Art. 2

Zweck des QP

Der QP bezweckt die gute Einordnung der Bauten in die bestehende Siedlung und Landschaft im Gebiet zwischen dem unteren und dem oberen Schloss. Er ermöglicht eine neuzeitliche Überbauung.

Eine Nutzung im Zusammenhang mit dem Johannesstift ist in Teilbereichen vorgesehen, die dadurch möglichen Synergien (Wegeverbindungen, Anlieferung, Parkierung) sollen genutzt werden.

Die Stellung und Gestaltung der Bauten müssen ein harmonisches Gesamtbild ergeben, sowie eine gute innere Siedlungsgestaltung erwirken.

Der Quartierplan regelt die Eigentumsverhältnisse und Kostenverteilung.

Die heutigen Grundeigentümer beabsichtigen Teilparzellen im Baurecht abzugeben.

Art. 3

Bearbeitungsgebiete

Für das östlich gelegene Bearbeitungsgebiet mit den Parzellen Nr. 1558, Nr. 433, Nr. 1549 und Nr. 728 mit dem Beizugsgebiet, bestehend aus den Parzellen Nr. 436 und Nr. 1548, wurde die Quartierplanung bereits abgeschlossen.

Für das westliche Gebiet wird die Quartierplanung über die Parzellen 439 und 869 nach den Vorgaben des Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplanes von 2005, zum heutigen Zeitpunkt durchgeführt. Tangierende Punkte zwischen dem Quartierplan Ost und West wurden im Quartierplan Stiftbungert (Osteil) geregelt. Somit betrifft dieser Quartierplan nur die Parzellen 439 und 869 und muss nur von den Eigentümern dieser beiden Parzellen unterzeichnet werden.

Art. 4

Bestandteile des QP Die Planung des QP Stifftungert West umfasst folgende verbindliche Bestandteile:

- 01- Quartierplanbestimmungen
- 02- Bearbeitungsgebiete M 1.1000
- 03- Bestandsplan M 1.500
- 04- Gestaltungsplan M 1.500
- 05- Erschliessungsplan - Verkehr M 1.500
- 06- Erschliessungsplan - Werkleitungen M 1.500
- 07- Bestands- und Neuzuteilungstabelle
- 08- Kostenverteilungstabelle

Zur Erläuterung der Entwurfsidee werden folgende nicht verbindliche Unterlagen beigelegt:

- 101- Lageplan M 1.1000 mit textlichen Erläuterungen
- 102- Ost-West-Schemaschnitte M 1.500
- 103- Nord-Süd- Schemaschnitte M 1.500 und Details Laube
- 104- Grundrissvarianten der Geschossbauten M 1.500

Art. 5

Vorbehalt der geltenden Vorschriften

Alle Bauvorhaben im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften der Gemeinde zu genügen.

Vor der Erstellung jeder einzelnen Baute und Anlage ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

II Gestaltung

Im Gestaltungsplan 04 sind folgende verbindliche Elemente festgelegt:

- Hochbauverbot
- Baulinie
- Baufenster Hauptbauten mit Firstrichtung
- Stützmauer und Baufenster für Nebengebäude
- Baufenster Laube
- Erschliessungsstrasse (siehe III Erschliessung)
- Garageneinfahrt (siehe III Erschliessung)

Art. 6

Hochbauverbot

Im Hochbauverbot sind keine Hochbauten zulässig. Der Bereich kann von den Baurechtsnehmern als privater Garten gestaltet werden.

Art. 7

Baulinie

Die Baulinie, als Vorgabe aus dem Generellen Gestaltungsplan, wird respektiert.

Art. 8

Baufenster Hauptbauten

Die Baufenster Hauptbauten definieren die Flächen, innerhalb derer Gebäude erstellt werden dürfen.

Die Gebäude sollen als kompakte Gebäude mit verputzter Fassade in Erscheinung treten. Die Dacheindeckung soll einheitlich mit dunklen Ziegeln ausgeführt werden.

Die einzelnen Hauptgebäude müssen in der Firstrichtung länger sein als in ihrer Breite. Sind zwei Gebäude zusammengebaut, werden sie als ein Hauptgebäude betrachtet.

Eine Beschränkung der max. Gebäudelänge ist im ganzen Quartierplangebiet aufgehoben.

Art. 9

Baufenster Nebenbauten

In den entsprechenden Baufenstern können Nebenbauten für Velos, Gartengeräte o.ä. realisiert werden. Sie sind mit einem Flachdach auszuführen.

Entlang der Stützmauer ist das Dach auskragend oder auf Stützen stehend aus Beton zu erstellen.

Sofern seitliche Wände gewünscht werden, sind diese in Sichtbeton oder Holz auszubilden.

Die Nebenbauten zwischen den Geschossbauten sind ebenfalls mit einem Flachdach aus Beton auszuführen (OK Dach < 2.50m, gemessen auf der Strassenseite in der Mitte des Nebenbaus), Seiten- oder Rückwände in Beton oder Holz.

Die Baubehörde kann Nebenbauten für Trafo- und EW-Verteilstationen bewilligen.

Art. 10

Baufenster Laube

Den Geschossbauten im Westen vorgelagert führt ein Weg in einer Laube von der Verbindungsstrasse zum Torbau (Villa Maria) und zur Treppe zum Dorf. Die Laube besteht aus einer leichten Stahlkonstruktion, die bergseitig an den Giebelwänden der Gebäude oder den Stützmauern der Gärten befestigt wird. Gespannte Drähte dienen den Pflanzen als Rankhilfe.

Die Stahlkonstruktion ist so zu bemessen, dass die Laube gedeckt werden kann.

Der Grünbereich vor dieser Laube steht den Bewohnern des Quartierplangebietes zur Verfügung und kann als kleiner Park oder Begegnungsbereich genutzt werden.

Die Finanzierung der Laube und des davorliegenden Grünbereiches wird unter den Eigentümern der angrenzenden Parzellen aufgeteilt.

Die Laube und der davorliegende Grünbereich sind spätestens mit Fertigstellung des letzten Gebäudes der Baufenster 1-4 zu realisieren.

Art. 11

Stützmauer

Die Stützmauer östlich der Erschliessungsstrasse ist u.a. ein gestalterisches Element. Sie definiert den Strassenraum und trennt die Privatgärten der Einfamilienhäuser von der Strasse.

Sie ist durchgängig auszubilden, kann jedoch von den Hausfassaden unterbrochen werden und für Durchlässe für Treppenauf- oder Abgänge.

Die Höhe der Mauer beträgt ca. 2.5m. Die Auffüllung hinter der Mauer darf max. 1.50 m betragen, die restliche Mauerhöhe von ca. 1.00 m bildet

gleichzeitig die Absturzsicherung für die höhergelegenen Gärten. Die Verkehrssicherheit darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Stützmauer ist in Sichtbeton auszuführen

Eine weitere Stützmauer befindet sich im Bereich der Laube vor den Gärten der Geschossbauten. Sie dient als Stützmauer für die höhergelegenen Gärten und als Befestigungselement für die Konstruktion der Laube. Sie ist in Sichtbeton auszuführen.

Art. 12

Dächer, Gebäudehöhe

Im QP-Gebiet sind Satteldächer vorgeschrieben, die Firstrichtung verläuft von Ost nach West. Die maximale Traufhöhe richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

Die Dachneigung beträgt zwischen 20 und 30°.

In den Baufenster 1-4 müssen die Hauptbauten talseitig mindestens zweigeschossig in Erscheinung treten.

Art. 13

Grenz- und Gebäude-
Abstände

Die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände, insbesondere auch für Nebengebäude, gelten nur gegenüber ausserhalb der Abgrenzung des Quartierplangebiets liegende Grundstücke.

Innerhalb der einzelnen Baufenster sind die Grenz- und Gebäudeabstände aufgehoben (vorbehaltlich der feuerpolizeilichen Bestimmungen).

Art. 14

Gestaltung der
Baufenster 1-4

Auf der Südseite der Gebäude sind Dachgauben nicht erlaubt.

Dacheinschnitte für Loggien (Dachterrassen) sind möglich.

Die Summe der Länge aller Dacheinschnitte richtet sich nach dem Baugesetz.

Auf der Nordseite sind Dachgauben zur besseren Belichtung der Zimmer und für die Liftüberfahrt erlaubt. Sie sind als Schleppgauben auszubilden. Die Summe der Breite aller Gauben richtet sich nach dem Baugesetz.

Dacheinschnitte, Aufbauten und auskragende Balkone sind bei den Westfassaden nicht zulässig, damit die Gebäudeseiten gegenüber dem Johannesstift ein ruhiges Erscheinungsbild aufweisen.

Die Sitzplätze im Freien sind als Loggien auszubilden, Balkone dürfen max. 1.50 m über das Baufenster auskragen.

Im EG dürfen die Sitzplätze in ihrer Fläche (Belag) über das Baufenster hinausragen, eine Überdachung der Sitzplätze ausserhalb des Gebäudevolumens ist nur im Baufenster Nebengebäude möglich.

Im Eingangsbereich sind Vordächer mit einer Auskragung von max. 1.50 m über das Baufenster hinaus zulässig.

Art. 15

Übergang zur nördlich
angrenz. Bebauung

Im Norden des QP-Gebietes ist ein nicht überbaubarer Bereich vorgesehen, als Übergangsbereich zur sehr grenznahen Bebauung der Nachbarparzelle 431.

Diese „Pufferzone“ bietet Platz für unterschiedliche Spielbereiche und Orte der Begegnung zwischen Jung und Alt. Er steht allen Anwohnern des QP-Gebietes offen. In dieser Zone ist der Quartiersspielfeldplatz unterzubringen.

Art. 16

Sonnenkollektoren,
Satellitenempfangs-
anlagen

Sonnenkollektoren sind bei architektonisch guter Gestaltung zulässig.

Die Liegenschaften sind in der Regel an das Kabelverteilnetz anzuschliessen.

Antennen und Parabolspiegel sind möglichst unauffällig anzuordnen.

Pro Gebäude darf nicht mehr als ein Antennenmast oder ein Parabolspiegel angebracht werden. Auf der Westseite der Geschossbauten dürfen keine Parabolspiegel angebracht werden.

III Erschliessung des Quartierplangebiets

Verkehr

Art. 17

Strasse

Die Strasse im Quartierplangebiet hat den Charakter einer Spielstrasse, da der ruhende Verkehr unterirdisch untergebracht wird. Den Anstössern und Zulieferern ist das Befahren und kurzzeitige Parkieren erlaubt. Die Strasse wird eine Privatstrasse bleiben.

Der Wendebereich am Ende der Strasse soll für Ballspiele, Skateboard u.ä. genutzt werden können.

Der minimale Abstand von Gebäuden zur Strasse beträgt 2.50 m, wie in Art. 70 des Baugesetzes formuliert.

Art. 18

Garageneinfahrt

Die Einfahrt zur Tiefgarage befindet sich, wie im Generellen Gestaltungsplan festgelegt, nördlich des Torgebäudes.

Art. 19

Parkplätze

Für die Bereitstellung und Anlage von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge gelten grundsätzlich die Vorschriften des BauG (Art. 77).

Die vorgeschriebenen Parkplätze müssen in einer Tiefgarage untergebracht werden, an die alle Wohnhäuser angeschlossen sind.

Die Anzahl Besucherparkplätze richtet sich nach Art. 77 BauG. Die Besucherparkplätze der Einfamilienhäuser befinden sich vor dem jeweiligen Haus, die der Geschosswohnungen am Anfang der Erschliessungsstrasse, weitere neben der Tiefgarageneinfahrt.

Für das Johannesstift werden 15 Parkplätze erstellt. Sie befinden sich in der Tiefgarage und neben der Tiefgarageneinfahrt.

Art. 20

Tiefgarage

Die Tiefgarage befindet sich im Richtprojekt unter der Erschliessungsstrasse. Sie ist im Gestaltungsplan gestrichelt eingezeichnet, ihre genaue Lage und Grösse sind nicht verbindlich..

Für das Johannesstift kann bei Bedarf eine separate Tiefgarage im Quartierplangebiet erstellt werden.

In Plan 05 Erschliessung Verkehr sind eine mögliche Tiefgarage für das Quartier mit ca. 60 Stellplätzen, sowie eine mögliche separate Tiefgarage für das Johannesstift mit ca 40 Stellplätzen dargestellt.

Die Zuweisung der einzelnen Autoeinstellplätze erfolgt zu gegebener Zeit mittels privatrechtlicher Regelung.

Art. 21

Fusswege

Die im Erschliessungsplan Verkehr 05 punktierten Fuss- und Fahrwegrechte stellen im Plan lediglich die Verbindungen dar. Sie können in ihrer Lage verändert werden.

Die gelb gepunkteten Fusswege stehen allen Bewohnern und deren Besuchern des QP- Gebietes zur Verfügung.

An der nördlichen Grundstücksgrenze ermöglicht eine Treppe eine schnelle Verbindung zum Dorf.

Art. 22

Kosten der Erschliessungsanlagen

Die Erstellung und der Unterhalt der Erschliessungsstrasse und der quartiers-internen Fusswege erfolgt durch die betroffenen Grundeigentümer bzw. Baurechtsnehmer. Die Kostenverteilung ist in der Kostenverteilungstabelle 08 ersichtlich.

Art. 23

Eigentum und Nutzungsrechte der Erschliessungsanlagen

Die Strasse und die Fusswege sind nicht ausparzelliert. Die Nutzungs- und Überfahrrechte für die Strasse und die gelb gepunkteten Fusswege sind allen Bewohnern des Quartierplangebietes und deren Besuchern zu gewähren. Die grün gepunkteten Fusswege sind zur Erschliessung der Wohneinheiten und nicht als Durchgangsweg zu benutzen.

Art. 24

Bestandsaufnahme

Bevor ein Bauvorhaben im Quartierplangebiet nach Erstellung der Strasse realisiert werden kann, ist der Bauwillige verpflichtet, unaufgefordert eine klare und einwandfreie Bestandsaufnahme der Quartierstrasse in Form von Fotos zuhanden der Eigentümergemeinschaft zu erstellen.

Versorgung

Art. 25

Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz

Das Quartierplangebiet ist gemäss dem Plan 06 Erschliessungsplan - Werkleitungen mit den darin festgelegten Versorgungsanlagen zu erschliessen und an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz anzuschliessen.

Art. 26

Rücksicht auf vorhandene Leitungen

Auf die sich im QP-Gebiet befindlichen Werkleitungen ist unbedingt Rücksicht zu nehmen, betroffen sind davon die Leitungen im Bereich der neuen Erschliessungsstrasse und die Abwasserleitung am Nordrand des Grundstücks. Insbesondere bei der Zufahrt zur Tiefgarage ist auf die darunter verlaufende Leitung zu achten.

Art. 27

Erstellung der Werkleitungen

Die im Erschliessungsplan aufgeführten Werkleitungen werden durch die Grundeigentümer zulasten zukünftiger Baurechtsnehmer erstellt. Die Verteilung der Kosten ist der Kostenverteilungstabelle 08 zu entnehmen.

Die Finanzierung der Quartiererschliessung richtet sich nach Art. 28 und 29 des BauG der Gemeinde Zizers.

Art. 28

Durchleitungsrechte Die Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchführung der Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanalisation-, Wasser-, EW, Telefon-, TV-Leitungen) gemäss Erschliessungsplan auf ihren Grundstücken zu dulden.

Art. 29

Eigentum und Unterhalt der Werkleitungen Die Werkleitungen (Kanalisation und Wasserleitung) verbleiben im Eigentum der Grundeigentümer, mit Ausnahme der öffentlichen und von der Gemeinde finanzierten Werkleitungen. Der Unterhalt geht zulasten der Nutzniesser.

Art. 30

Hydranten Ein Hydrant ist in einer gut zugänglichen Nische der Stützmauer entlang der Erschliessungsstrasse unterzubringen.

Art. 31

Kehrricht Die Kehrichtsammelstelle befindet sich am Anfang der Erschliessungsstrasse bei der Einfahrt in das Quartierplangebiet (siehe Erschliessungsplan). Für die Abfallsammelstelle ist ein Halb-Unterflurcontainer (Molok) vorgesehen.

IV Rechtliches

Art. 32

Landabtausch Die mit der Überbauung der heute vom Quartierplan betroffenen Grundstücke Nrn. 439 und 869 allenfalls erforderlichen Grenzveränderungen und die damit verbundenen Eigentumsübertragungen erfolgen zu gegebener Zeit auf privatrechtlicher Basis..

Art. 33

Ermittlung und Transfer der BGF Die Ermittlung der Bruttogeschossfläche erfolgt gemäss BauG Art. 64 und Zonenschema. Die AZ beträgt 0.5. In einem Grunddienstbarkeitsvertrag hat Parzelle 439 bauliche Ausnützung von 80 qm Bodenfläche an die Nachbarparzelle 431 abgetreten. Daraus ergibt sich eine max. zulässige BGF von 1996 qm für Parzelle 439 von 2400 qm für Parzelle 869, total 4396 qm. Innerhalb des Quartierplangebietes kann Bruttogeschossfläche (BGF) transferiert werden.
Die maximale BGF je Teilparzelle ist der Bestands- und Neuzuteilungstabelle 07 zu entnehmen.

Art. 34

Dienstbarkeiten Die auf Parzelle 869 lastende Dienstbarkeit des Fuss- und Fahrwegrechtes zu Gunsten Parzelle 439 kann gelöscht werden, da im QP festgelegt ist, welche Strassen und Wege den Anstössern zur Verfügung stehen.

Art. 35

Grundpfandrechte Die vorhandenen Grundpfandrechte bleiben bestehen und werden bei einer allfälligen, späteren Eigentumsübertragung, im Sinne von Art. 32, bereinigt..

Art. 36

Eigentumsübergang Die Eigentumsübertragung einzelner Grundstücksflächen erfolgt im Sinne von Art. 32 zu einem späteren Zeitpunkt..

V Kostenverteilung

Art. 37

Grundsatz der Kostenverteilung Die Quartierplankosten (Planung und Verfahren) sowie die Kosten der Erschliessungsanlagen werden, soweit nicht speziell geregelt, durch die Eigentümer der innerhalb des QP-Perimeters liegenden Grundstücke getragen.

Die Kostenverteilung basiert grundsätzlich auf der realisierbaren Bruttogeschossfläche BGF der Parzellen innerhalb des QP-Perimeters gemäss dem neuen Besitzstand.

Die Kostenverteilung ist in Tabelle 08 ersichtlich.

Art. 38

Verfahrenskosten Die Verfahrenskosten, einschliesslich der Kosten für die grundbuchliche Behandlung, gehen zulasten der betroffenen Grundeigentümer. Zu den Verfahrenskosten zählen auch der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung und Genehmigung des Quartierplans, sowie die der Quartierplanungskosten. Die Verfahrenskosten werden im Verhältnis zur BGF aufgegliedert.

Art. 39

Kostenverteilung Die Kosten für die Erstellung der Erschliessungsstrasse, der Werkleitungen und der Kehrachtsammelstelle gehen zulasten der betroffenen Grundeigentümer bzw. Baurechtsnehmer innerhalb des QP-Perimeters.

- Erschliessungsstrasse:

Die Kosten für die Erstellung der Erschliessungsstrasse werden zur Hälfte den 5 Einfamilienhäusern (10 % je Haus) und die andere Hälfte den 4 Geschossbauten (12.5% je Geschossbau) belastet. (Siehe Kostenverteilungstabelle 08)

Die weitere Kostenverteilung unter den Baurechtsnehmern der Baufelder 1-4 wird entsprechend der BGF aufgeteilt.

- Quartiersinterner Freibereiche, Werkleitungen, QP-Verfahren

Die Kosten für die Erstellung der quartiersinternen Fusswege, für die Gestaltung des Freibereiche im Norden des Gebietes, für die Werkleitungen und das Quartierplanverfahren werden, wie in der Kostenverteilungstabelle 08 dargestellt, anteilig zur BGF aufgeteilt

- Laube und davorliegender Freibereich

Die Kosten für die Erstellung der Laube und des davorliegenden Grünbereiches werden unter den Eigentümern der Gebäude 1-4 aufgeteilt.

Art. 40

Unterhalt der Erschliessungsanlagen

Die Unterhaltungspflicht, sowie die Kosten für eine allfällige Erneuerung werden nach dem gleichen Schlüssel wie die Erstellungskosten aufgeteilt, subsidiär nach Art. 741 ZGB.

Art. 41

Vorbehalt der gesetzlichen Abgaben

Durch die Entrichtung der gemäss Quartierplanbestimmungen geschuldeten Kostenanteile werden die Quartierplanbeteiligten von der Leistung der gesetzlichen Beiträge an die Erschliessungswerke, aus denen ihnen ein Vorteil erwächst, nicht befreit.

Vorbehalten bleiben ausserdem die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen.

VI Schlussbestimmungen

Art. 42

Rechtskraft, Anmerkungen im Grundbuch

Die Quartierplanbestimmungen treten mit ihrer Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

Der genehmigte QP ist nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch auf den Grundstücken Parz. Nr. 439, 869 anzumerken.

Art. 43

Aufhebung und Änderung des Quartierplanes

Zeigen sich bei der Realisierung von Bauten auf den Parzellen Probleme, welche die Einhaltung der allenfalls geänderten Nutzungsbestimmungen erschweren oder verunmöglichen, kann der Gemeindevorstand nur auf Antrag der Grundeigentümer der Parzellen 439 und 869 den Quartierplan ganz oder teilweise aufheben.

Für die Änderung des Quartierplanes gelten sinngemäss die Bestimmungen gemäss BauG, Art. 41, über die Einleitung und den Erlass.

Art. 44

Bestätigung der Rechtskraft und Grundbuchanmeldung

Die Politische Gemeinde Zizers bestätigt hiermit, dass der Quartierplan „Stiftungert West“ in Rechtskraft erwachsen ist. Daher meldet sie den Quartierplan zum grundbuchlichen Vollzug an.

Das Grundbuchamt Landquart wird beauftragt und ermächtigt,

a) Die Löschung des Fuss- und Fahrwegrechtes gemäss Art. 34

b) Die Anmerkung des Quartierplanes als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss Art. 42

im Grundbuch der Gemeinde Zizers zu vollziehen.

Zustimmung der Grundeigentümer:

Domkapitel als Eigentümer der Parzelle 869

Domdekan Walter Niederberger 

Vizedekan Christof Casetti 

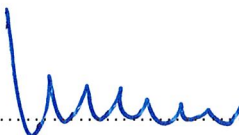
St. Johannesstift als Eigentümer der Parzelle 439

Reto Sciuchetti 

Theo Müller 

Inkrafttreten

Der Quartierplan Stifbungert West vom 19.6.2009 – QP-Bestimmungen revidiert am 15.4.2010 - tritt, gestützt auf das Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) des Kantons Graubünden vom 1. November 2005 und das Baugesetz der Gemeinde Zizers vom 3. Juli 2001 und den aktualisierten Zonenplan von 2005, in Rechtskraft.

Der Gemeindepräsident 

Der Gemeindeschreiber 