

Quartierplan Dorfplatz Igis

Quartierplanbestimmungen

Öffentliche Auflage

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

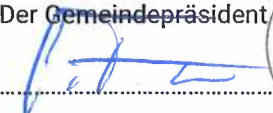
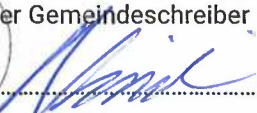
Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

 **CAVIEZEL**
PARTNER

403-18
13. September 2021

Vom Gemeindevorstand erlassen am 13. SEP. 2022

Der Gemeindepräsident  Der Gemeindeschreiber 

17. OKT. 2022

15. NOV. 2022

Öffentliche Auflage vom bis am

Antrag Grundeigentümerschaften Grundstücke Nr. 125, Nr. 212, Nr. 218, Nr. 219, Nr. 221, Nr. 1349 und Nr. 2115 um Erlass

Gemeinde Landquart,
Postfach 15, 7206 Igis

Bürgergemeinde Landquart,
Unterdorfstrasse 8, 7206 Igis

Daniel & Margreta Catrina Florin,
Bungertweg 5, 7206 Igis

Andrea Theodor Utinger,
Teuchelgasse 5, 7206 Igis





Impressum

Auftrag	Gemeinde Landquart: Quartierplan Dorfplatz Igis		
Auftraggeber	Gemeindevorstand Landquart Rathausplatz Postfach 15 7206 Igis	Bürgergemeinde Landquart Unterdorfstrasse 8 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
	Caviezel Partner AG Rechtsanwälte und Notare Masanserstrasse 136 7000 Chur		
Bearbeitung	Michael Ruffner, Laura Lacher (R+K) Corina Caluori (Caviezel Partner)		
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
Bauvorschriften	6
Art. 5 Bereiche	6
Art. 6 Baubereiche oberirdische Bauten und Anlagen A und B	6
Art. 7 Baubereich Einstellhalle	6
Art. 8 Bereich Dorfplatz	7
Art. 9 Bereich Grün-/Freifläche	7
Art. 10 Bereich übriges Quartierplangebiet	7
Art. 11 Ausnützung	7
Art. 12 Gebäudehöhe	8
Art. 13 Abstände	8
Gestaltungsvorschriften	8
Art. 14 Architektonische Gestaltung	8
Art. 15 Fassadengestaltung	9
Art. 16 Dachgestaltung	9
Erschliessung	9
Art. 17 Erschliessung	9
Art. 18 Einstellhalle	10
Art. 19 Zufahrt Anlieferung	10
Art. 20 Notzufahrt	10
Art. 21 Bushaltestelle	10
Art. 22 Veloabstellanlagen	11
Freiraum und Umgebung	11
Art. 23 Gestaltung Dorfplatz	11
Art. 24 Grünachse	11
Art. 25 Bepflanzung	12
Ver- und Entsorgung	12
Art. 26 Ver- und Entsorgung	12
Umwelt	12

Art. 27	Lärm	12
Art. 28	Energie	13
Art. 29	Entwässerung	13
Nutzung		13
Art. 30	Nutzung Dorfplatz	13
Art. 31	Betrieb Dorfplatz	13
Finanzierung, Kosten und Unterhalt		13
Art. 32	Kostenverteiler Quartierplan	13
Art. 33	Erstellungs- und Unterhaltskosten	14
Verfahrens- und Schlussbestimmungen		14
Art. 34	Inkrafttreten	14

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Anwendbares Recht

Soweit die nachfolgenden Quartierplanbestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, sind die jeweils geltenden Bestimmungen des Baugesetzes der Gemeinde Landquart sowie die übergeordneten Erlasse anwendbar.

Art. 2 Zweck

¹ Der Quartierplan regelt im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung des Quartierplangebiets Dorfplatz Igis. Er bezweckt die Schaffung eines attraktiven, qualitätsvollen und öffentlichen Dorfplatzes mit einer Einstellhalle unter Berücksichtigung der umliegenden, wertvollen Bebauungs- und Freiraumstrukturen.

² Aufgrund der sensiblen Lage inmitten des historischen Dorfkerns von Igis ist mit dem Quartierplan eine städtebaulich und architektonisch koordinierte, in die wertvollen Strukturen eingepasste Bebauung sowie ein gutes Zusammenspiel zwischen Bebauung, öffentlichem Raum und Frei-/Grünräumen sicherzustellen. Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume sind besonders sorgfältig zu gestalten.

Art. 3 Geltungsbereich

Die Quartierplanbestimmungen gelten für den im Quartierplan ersichtlichen Quartierplanperimeter. Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke: 2115, 218, sowie Teile der Grundstücke 212, 219, 221, 1349 und 125. Die genaue Abgrenzung ist im Quartierplan im Massstab 1:250 ersichtlich.

Art. 4 Bestandteile

Der Quartierplan umfasst folgende Unterlagen:

- a) Verbindliche Bestandteile:
 - Quartierplan, Mst. 1:250
 - Quartierplanbestimmungen
- b) Orientierende Bestandteile:
 - Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV
 - Richtprojekt, dat. 8. April 2022

- Benutzungsreglement für den Dorfplatz, dat. 6. Oktober 2022

Bauvorschriften

Art. 5 Bereiche

Gemäss Quartierplan, Mst. 1:250 gliedert sich das Quartierplangebiet in die folgenden Bereiche: «Baubereich oberirdische Bauten und Anlagen A», «Baubereich oberirdische Bauten und Anlagen B», «Baubereich Einstellhalle», «Bereich Grün-/Freifläche», «Bereich übriges Quartierplangebiet». In den einzelnen Baubereichen ist die Bebauung und Nutzung entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen zulässig.

Art. 6 Baubereiche oberirdische Bauten und Anlagen A und B

¹ Die Baubereiche oberirdische Bauten A und B sichern die Lage und die maximale horizontale Ausdehnung der oberirdischen Bauten und Anlagen. Sofern in den Quartierplanbestimmungen nichts anderes geregelt ist, gelten die Regeln der Grundordnung, insbesondere die jeweils geltenden Bestimmungen des Baugesetzes, der rechtskräftige Zonenplan und der generelle Gestaltungsplan.

² Vorspringende Gebäudeteile und Anbauten dürfen nicht über die Baubereiche hinausragen.

³ Im Baubereich oberirdische Bauten und Anlagen A sind Hauptbauten mit maximal drei Vollgeschossen und 3 Dachgeschossen, Kleinbauten und Anlagen erlaubt.

⁴ Im Baubereich oberirdische Bauten und Anlagen B sind ausschliesslich eingeschossige Kleinbauten/Anbauten und Anlagen zulässig, welche dem Zweck des Dorfplatzes dienen. Eine Dachnutzung, beispielsweise für eine überdachte Veloabstellanlage, ist zulässig.

Art. 7 Baubereich Einstellhalle

¹ Der Baubereich Einstellhalle sichert die Lage und die maximale horizontale Ausdehnung der Einstellhalle. Soweit die Fläche nicht für die Einstellhalle beansprucht wird, gilt die Regelbauweise.

² Die Einstellhalle ist gemäss den VSS-Normen hell und freundlich zu gestalten. Die Treppenanlagen sind offen zu gestalten.

³ Auf der Einstellhalle sind die Nutzungen gemäss den weiteren in Art. 5 Quartierplanbestimmungen erwähnten Bereichen zu ermöglichen.

Art. 8 Bereich Dorfplatz

¹ Der Bereich Dorfplatz sichert die Realisierung eines Dorfplatzes als öffentlich zugänglichen Frei-, Aufenthalts- und Begegnungsraum.

² Im Bereich Dorfplatz dürfen unter Vorbehalt von Art. 6 Abs. 4 (Baubereich oberirdische Bauten und Anlagen B) und Art. 8 Abs. 3 (Bereich Dorfplatz) Quartierplanbestimmungen keine dauerhaften oberirdischen Bauten erstellt werden. Mobile Bauten und Gestaltungselemente (Möblierung, Sitzgelegenheiten, Grünelemente o.Ä.), welche dem Zweck des Dorfplatzes entsprechen und eine flexible Nutzung des Dorfplatzes zulassen, sowie für die Erschliessung der Einstellhalle notwendige Tiefgaragenportale sind erlaubt.

³ An der im Quartierplan schematisch bezeichneten Stelle sind eine Bushaltestelle und eine oberirdische Veloabstellanlage zulässig.

Art. 9 Bereich Grün-/Freifläche

¹ Der Bereich Grün-/Freifläche dient der Freihaltung. Die Fläche ist zu begrünen und ist auf die Erdgeschossnutzungen gestalterisch abzustimmen. Befestigte Bodenbeläge sind mit Ausnahme von Sitzplätzen oder Spielplätzen untersagt.

² Im Bereich der Grün-/Freifläche dürfen unter Vorbehalt von Art. 6 Abs. 4 (Baubereich oberirdische Bauten und Anlagen B) Quartierplanbestimmungen keine oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden. Für die Erschliessung der Einstellhalle notwendige Tiefgaragenportale sind zulässig. Ferner sind als Abgrenzung zum Dorfplatz Einfriedungen zulässig.

³ Der Bereich darf als privater Aussenbereich für das Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 218 genutzt werden.

Art. 10 Bereich übriges Quartierplangebiet

Im Bereich übriges Quartierplangebiet richten sich Art und Mass der Nutzung nach der Regelbauweise.

Art. 11 Ausnützung

¹ Die maximal zulässige Ausnützung richtet sich nach der Regelbauweise.

² Von der maximal zulässigen Ausnützung kann um maximal 20% abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Erfüllung der Anforderungen gemäss Art. 35 Baugesetz nachgewiesen werden kann.

Art. 12 Gebäudehöhe

¹ Die maximal zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach der Regelbauweise.

² Im Baubereich oberirdische Bauten und Anlagen A (Grundstück Nr. 218) kann die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäss Regelbauweise um höchstens 1.20m überschritten werden, sofern im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Erfüllung der Anforderungen gemäss Art. 35 Baugesetz nachgewiesen werden kann.

Art. 13 Abstände

¹ Innerhalb des Quartierplangebietes werden die Grenz- und Gebäudeabstände durch die im Quartierplan festgelegten Baubereiche definiert. Bauten dürfen auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden. Die Baubereiche gehen den Grenz- und Gebäudeabständen gemäss Baugesetz vor. Wo keine Baubereiche festgelegt werden, gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

² Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplangebiet einbezogen sind, gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baugesetz.

Gestaltungsvorschriften

Art. 14 Architektonische Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Volumetrie, kubische Gliederung, Materialwahl sowie Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Zudem muss eine gute Einpassung in die bauliche (historischer Dorfkern) und landschaftliche Umgebung sichergestellt werden. Die Gestaltung muss mit den umliegenden Bauten vereinbar sein.

² Bei der Erstellung von oberirdischen Hauptbauten ist die Bauberatung durch die Gemeinde obligatorisch. Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

³ Das Vor-/Bauprojekt (Stand 08.04.2022) 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. 15 Fassadengestaltung

¹ Für die Gestaltung sämtlicher der Unterdorfstrasse zugewandten Fassaden gelten erhöhte gestalterische Anforderungen. Sie haben sich bezüglich Architektur, Materialisierung und Farbwahl besonders gut in die Umgebung einzuordnen und sind sorgfältig aufeinander abzustimmen.

² Ebenfalls erhöhte gestalterische Anforderungen an die Fassadengestaltung gelten für die den Dorfplatz umgebenden Bauten und Anlagen. Sie haben sich bezüglich Architektur, Materialisierung und Farbwahl besonders gut in die Umgebung einzuordnen und sind sorgfältig aufeinander abzustimmen. Die dem Dorfplatz zugewandten Fassaden sind – soweit möglich und unter Berücksichtigung von Art. 27 Quartierplanbestimmungen – mit transparenten Bauteilen (bspw. Fenstern etc.) zu gestalten.

Art. 16 Dachgestaltung

¹ Die Dachlandschaft ist so zu gestalten, dass sich diese bezüglich Architektur, Materialisierung und Gestaltung gut in die umliegende Baustruktur einordnet.

² Dacheinschnitte, Dachfenster, Dachterrassen sowie technische Dachaufbauten (wie bspw. Kamine, Entlüftungsrohre, PV-Anlagen o.Ä.) sind gestattet. Im Übrigen gilt die Regelbauweise.

Erschliessung

Art. 17 Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt für den Dorfplatz, das Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 218 und das Rathaus über die im Quartierplan eingetragene Unterdorfstrasse und Magergasse.

² Die Erschliessung der Teilparzelle Nr. 221 erfolgt über die Teuchelgasse/Kirchbühlweg.

Art. 18 Einstellhalle

¹ Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle für den motorisierten Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über den im Quartierplan bezeichneten Anschlusspunkt. Es gelten die baugesetzlichen Vorschriften und die VSS-Normen.

² In der Einstellhalle werden die minimal erforderliche Anzahl Parkfelder für das Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 218 und den Dorfplatz gemäss Parkplatzverordnung der Gemeinde Landquart erstellt. Bei Bedarf können weitere, öffentliche Parkfelder realisiert werden.

³ Die öffentlichen Parkfelder sind als solche zu bezeichnen und in einem öffentlich zugänglichen Bereich der Einstellhalle anzulegen.

⁴ Die minimal erforderlichen Parkfelder für die Nutzungen im Bereich übriges Quartierplangebiet müssen nicht in der Einstellhalle realisiert werden.

Art. 19 Zufahrt Anlieferung

Das Befahren des Bereichs Dorfplatz ist nicht gestattet. Ausgenommen ist die Zufahrt im Zusammenhang mit Veranstaltungen auf dem Dorfplatz (Anlieferung, Güterumschlag, Auf-/Abbauarbeiten o.Ä.). Diese Zufahrt erfolgt an der im Quartierplan schematisch bezeichneten Stelle.

Art. 20 Notzufahrt

Die Notzufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge erfolgt über die im Quartierplan bezeichnete Stelle. Die Zufahrt wird über den Bereich Dorfplatz gewährleistet. Die Fahrbahn muss jederzeit befahrbar sein und für eine Belastung von 18t (Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen) ausgelegt werden.

Art. 21 Bushaltestelle

¹ An der im Quartierplan schematisch bezeichneten Stelle ist die bestehende Bushaltestelle gemäss den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) sowie den dazu erlassenen kantonalen und nationalen Richtlinien bzw. Normen zu erneuern.

² Die Bushaltestelle ist sorgfältig zu gestalten und hat sich gut in die neue Umgebung und die neue (Dorf-)Platzgestaltung zu integrieren.

Art. 22 Veloabstellanlagen

¹ Für kurze Abstellzeiten sind an den im Quartierplan schematisch bezeichneten Stellen oberirdische, witterungsgeschützte Veloabstellplätze mit abschliessbaren Einrichtungen zu realisieren. Bei der Veloabstellanlage im Bereich der Bushaltestelle kann auf einen Witterungsschutz verzichtet werden.

² Die oberirdischen Veloabstellplätze sind sorgfältig zu gestalten und haben sich gut in die neue Umgebung und die neue (Dorf-)Platzgestaltung zu integrieren.

Freiraum und Umgebung

Art. 23 Gestaltung Dorfplatz

¹ Die Gestaltung des Bereichs Dorfplatz hat nach einem einheitlichen, auf die umliegende Bebauung und Umgebung abgestimmten Konzept zu erfolgen. Im Konzept ist mindestens auf die Bepflanzung, Möblierung und Belagsarten einzugehen. Das Konzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.

² Der Dorfplatz ist hochwertig und mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten. Der Dorfplatz ist mit ausreichend beschatteten Sitzgelegenheiten auszustatten.

³ Die Gestaltung des Dorfplatzes ist schlicht zu halten. Sämtliche (Gestaltungs-)Elemente (z.B. Möblierung) haben sich gut auf den Platz zu integrieren.

⁴ Der Platz ist mit einem geeigneten, behindertengerechten Oberflächenbelag zu versehen. Er ist soweit möglich zu strukturieren. Es sind Grünelemente in die Platzgestaltung zu integrieren.

⁵ Der bestehende Dorfbrunnen ist zu erhalten und in die neue Platzgestaltung zu integrieren. Der Standort kann abweichend festgelegt werden.

Art. 24 Grünachse

¹ Im Bereich des im Quartierplan als «Grünachse» schematisch bezeichneten Pfeils ist eine zusammenhängende, grüne Achse zu erstellen. Die Grünachse weist eine mittlere Breite von rund 3-4m auf.

² Im Bereich der Grünachse sind mit Ausnahme von lebenden Einfriedungen keine Bauten und Anlagen zulässig. Bestehende Einfriedungen dürfen gleichwertig ersetzt werden.

³ Die Grünachse ist durchgängig zu begrünen.

Art. 25 Bepflanzung

¹ Die Bepflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen von hohem ökologischem und gestalterischem Wert zu erfolgen. 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 Quartierplanperimeter nicht gestattet.

Ver- und Entsorgung

Art. 26 Ver- und Entsorgung

¹ Für die Entsorgung ist die Ausscheidung von notwendigen Flächen und die Realisierung der erforderlichen Einrichtungsanlagen zu prüfen.

² Wird innerhalb des Quartierplangebietes eine Einrichtungsanlage errichtet, hat dies an der im Quartierplan schematisch bezeichneten Stelle zu erfolgen. Die Einrichtungsanlage ist bis auf den Einwurf vollständig unterirdisch zu realisieren.

³ Die Einrichtungsanlage ist sorgfältig zu gestalten und hat sich gut in die neue Umgebung und die neue (Dorf-)Platzgestaltung zu integrieren.

Umwelt

Art. 27 Lärm

¹ Die massgebenden Lärmschutzvorschriften sind einzuhalten.

² Im Baubereich für oberirdische Bauten und Anlagen A ist ein Lärm- und Schallschutznachweis zu erbringen. Lärmempfindliche Räume sind nach Möglichkeit auf der dem Dorfplatz abgewandte Seite zu realisieren.

Art. 28 Energie

Die Energieversorgung von Neubauten erfolgt gemäss aktuellem, kommunalem Energierichtplan der Gemeinde Landquart.

Art. 29 Entwässerung

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

Nutzung

Art. 30 Nutzung Dorfplatz

¹ Der Bereich Dorfplatz kann für Veranstaltungen genutzt werden.

² Der Gemeindevorstand erlässt ein Benutzungsreglement. Dieses regelt die Art der Nutzung sowie Massnahmen zur Beschränkung der mit der Nutzung verbundenen Emissionen.

Art. 31 Betrieb Dorfplatz

¹ Das Nutzungsrecht am Dorfplatz wird einem Betreiber übertragen. Hierfür schliessen die betroffenen Grundeigentümer eine entsprechende Vereinbarung ab.

² Der Betreiber ist verantwortlich für eine rechtskonforme Nutzung des Dorfplatzes.

Finanzierung, Kosten und Unterhalt

Art. 32 Kostenverteiler Quartierplan

¹ Die Gesamtkosten des Quartierplans werden wie folgt aufgeteilt:

- a. 50 % der Gesamtkosten gehen zu Lasten der Politischen Gemeinde Landquart;
- b. 50 % der Gesamtkosten werden wie folgt auf die Grundeigentümer verteilt:
 1. 39 % Grundeigentümerschaft Grundstücke Nr. 125, 212 und 1349

2. 40 % Grundeigentümerschaft Grundstücke Nr. 2115 und 219
3. 12 % Grundeigentümerschaft Grundstück Nr. 218
4. 9 % Grundeigentümerschaft Grundstück Nr. 221

² Der von der Politischen Gemeinde Landquart Grundeigentümerschaft vorgeleistete Betrag im Umfang von Fr. 10'000.- wird an deren Kostenanteil angerechnet.

³ Von dieser Kostenaufteilung abweichende privatrechtliche Vereinbarungen bleiben vorbehalten.

Art. 33 Erstellungs- und Unterhaltskosten

¹ Die Kosten für die in den Baubereichen oberirdische Bauten und Anlagen B, Einstellhalle, Dorfplatz und Grün-/Freifläche zu erstellenden Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und weiteren Gestaltungselemente gehen zulasten von Grundstück Nr. 2115.

² Die aus dem Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der Bauten, Anlagen, Bepflanzung und weiteren Gestaltungselementen in den Baubereichen oberirdische Bauten und Anlagen B, Einstellhalle, Dorfplatz und Grün-/Freifläche anfallenden Kosten gehen zulasten von Grundstück Nr. 2115.

³ Die Kosten für die Erneuerung und den Unterhalt der Bushaltestelle gehen zulasten der politischen Gemeinde Landquart.

⁴ Sämtliche Kosten für die Nutzung der Baubereiche oberirdische Bauten und Anlagen A, Wohnen, Rathaus und öffentliche Nutzung gehen zulasten der jeweiligen Bauherrschaft.

⁵ Von dieser Kostenaufteilung abweichende privatrechtliche Vereinbarungen bleiben vorbehalten.

Verfahrens- und Schlussbestimmungen

Art. 34 Inkrafttreten

¹ Der Quartierplan tritt nach dem Erlass durch den Gemeindevorstand Landquart mit unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist oder mit rechtskräftigem Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft.

² Nach Eintritt der Rechtskraft lässt die Baubehörde den Quartierplan im Grundbuch anmerken.