



Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz/Obervaz

Quartierplan Areal Hotel Danis

Quartierplanvorschriften (QPV) Änderung 2022

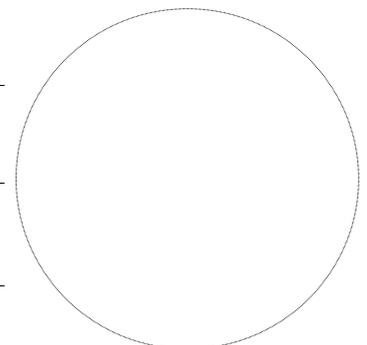
Öffentliche Auflage | Stand Juni 2023

Öffentliche Auflage vom:

Vom Gemeindevorstand erlassen am:

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:



Die Vorschriften des Quartierplans Areal Hotel Danis werden gestützt auf Art. 51ff des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) wie folgt geändert (rot) und durch den Gemeindevorstand erlassen:

Hinweise

Normal = Rechtskräftige Vorschriften

Rot = Änderung oder Ergänzung

durchgestrichen = Streichung

I. Allgemeines

Art. 2

Bezugsgebiet

In den Quartierplan «Areal Hotel Danis» sind folgende Parzellen miteinbezogen:

<u>Parzellen Nr.</u>	<u>Eigentümer</u>
3270/Plan 39 108	Hotel Danis AG, mit Sitz in 7078 Lenzerheide
3274/Plan 39 108	Schweiz-Bankgesellschaft, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich Arztpraxis Dr. Fierz Lenzerheide AG, mit Sitz in Vaz/Obervaz GR, Voa Sporz 44, 7078 Lenzerheide

Die vom Quartierplan erfassten Parzellen liegen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Vaz/Obervaz in der Kernzone.

Das Einzugsgebiet ist im Bestandesplan 1:500 schwarz umrandet.

Art. 3

Bestandteile

Folgende Pläne bilden integrierende Bestandteile des Quartierplanes «Areal Hotel Danis»:

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| a) Bestandesplan 1:500 | <u>Beilage Nr. 1</u> |
| b) Erschliessungsplan 1:500 | <u>Beilage Nr. 2</u> |
| c) Baulinienplan 1:500 | <u>Beilage Nr. 3</u> |
| d) Gestaltungsrichtplan 1:500 | <u>Beilage Nr. 4</u> |

Durch die Änderung 2022 werden die folgenden Bestandteile ergänzt:

- Quartierplanvorschriften Änderung 2022
- Ergänzung Erschliessungsplan
- Ergänzung Baulinienplan
- Ergänzung Gestaltungsplan

Die Bestimmungen des ursprünglichen Quartierplanes bleiben, sofern in dieser Änderung 2022 keine abändernden oder ergänzenden Vorschriften enthalten sind, vorläufig rechtsverbindlich. Eine Anpassung des Quartierplans «Areal Hotel Danis» innert der nächsten Jahre wird mit Bezug auf das Grundstück Nr. 3270 ausdrücklich vorbehalten. Dies betrifft unter anderem Bestimmungen zur Erschliessung und Parkierung, zur Bebaubarkeit, zur Baumasse sowie zur Nutzung der Parzelle (z.B. Einkaufszentrum, Gastronomiebetrieb, Hotellerie, Wohnen usw.).

II. Baulinien

Art. 4

Allgemeines

Wo im ~~Erschliessungs-~~ **Gestaltungs-** und/oder Baulinienplan Baulinien festgelegt sind, dürfen Hochbauten - unabhängig von den Grenzabstandsvorschriften des Baugesetzes - bis an die Baulinie gestellt werden.

Die Baubehörde kann innerhalb des Baulinienbereiches Nebenbauten wie Kehrrichtsammelstellen, EW-Verteilstationen u.ä. bewilligen. Sie kann ferner die Erstellung unterirdischer Einstellhallen gestatten, deren Zugänge in den Baulinienbereich zu stehen kommen.

Gleichfalls kann sie den Bau von Vordächern gestatten, die bis maximal 3,00 m in den Luftraum des öffentlichen Fussgängerbereiches reichen.

III. Erschliessung des Quartierplangebietes

Art. 8

Private Parkierung

Bei allen Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten sind die Abstellplätze für Fahrzeuge auf privatem Boden ~~und ausserhalb des Strassenlinienbereiches~~ anzulegen und dauernd als Parkplätze beizubehalten. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstellplätze sind unterirdisch in Sammelgaragen anzulegen.

Oberirdisch ist auf der Parzelle Nr. 3274 die Realisierung von maximal 3 Abstellplätzen, welche ausschliesslich für Ambulanzfahrzeuge oder den Patientenumschlag dauerhaft freizuhalten sind, zulässig. Maximal einer der Abstellplätze kann in einer oberirdischen Garage erstellt werden. Auf Grundstück Nr. 3270 wird die bestehende Parkierungssituation, bis zur vorbehaltenen Anpassung des Quartierplans, nicht

verändert. Anpassungen im Rahmen einer Quartierplanrevision werden für die Parzelle Nr. 3270 ausdrücklich vorbehalten.

Sofern auf Unterniveaugaragen keine Hochbauten erstellt werden, sind die Garagedächer zur Befahrbarkeit genügend zu dimensionieren.

V. Baugestaltung

Art. 20

Garten- und Vorbaugestaltung

Nicht überbaute Teile des Quartierplangebietes sind gefällig zu gestalten, möglichst zu begrünen und zu unterhalten. Details bleiben dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

Entlang der Kantonsstrasse und der Voa Sot god ist der Bereich zwischen Strassenrand und Aussenwand der Bauten so zu gestalten, dass er öffentlich zugänglich ist. Davon ausgenommen sind die Flächen der Abstellplätze gem. Art. 8 QPV.

~~Im Einmündungsbereich der Voa Sot god in die voa Principala sind durch den Eigentümer der Parzelle 3274 geeignete Massnahmen zu treffen, um jegliches parkieren zu verhindern.~~

~~Der genannte Eigentümer hat zudem für eine Trennung zwischen Parkplatz Nr. 1 und Fussgängerbereich in Form einer Rabatte zu sorgen.~~

VI. Schlussbestimmungen

Art. 21

Kosten der Quartierplanung

Die Kosten dieses Quartierplanes werden von den Grundeigentümern im Verhältnis der Bruttogeschossflächen getragen.

Die Eigentümerin der Parzelle 3274 übernimmt im Sinne eines Vorschusses den Verfahrenskostenanteil der Parzelle 3270. Dieser Betrag wird zinslos zur Zahlung fällig bei Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung zur Überbauung der Parzelle 3270 oder wenn die fragliche Parzelle oder Teile davon veräussert werden.

Die Kosten der Quartierplanänderung 2022 gehen vollumfänglich zu Lasten der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 3274.

Art. 24

Grundbuchanmeldung

Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz meldet den vorliegenden Quartierplan nach seiner Rechtskraft zur Anmerkung im Grundbuch der Gemeinde Vaz/Obervaz an.

Die Quartierplanänderung 2022 ist als Nachtrag im Grundbuch der Gemeinde Vaz/Obervaz auf sämtlichen Grundstücken im Bezugsgebiet, somit auf den Parzellen Nrn. 3270 und 3274 anzumerken.

Art. 24a

Jederzeitige Revidierbarkeit

Der Quartierplan «Areal Hotel Danis» kann unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen jederzeit an die Bedürfnisse der Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 3270 angepasst werden. Dies gilt insbesondere für die Nutzung der Parzelle sowie deren Erschliessung, Parkierung und Bebaubarkeit. Bezieht sich die Änderung auch auf das Grundstück Nr. 3274 ist der Eigentümer dieser Parzelle vorgängig anzuhören. Für jede Änderung des Quartierplans ist das ordentliche Verfahren einzuhalten. Änderungen sind wiederum im Grundbuch anzumerken.

Art. 25

Inkrafttreten

Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz bestimmt das Inkrafttreten dieses Quartierplans.

Die Änderung des Quartierplans tritt nach Abschluss der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss des Rechtsmittelverfahrens in Kraft.