

Arealplan Roza

Arealplanvorschriften

Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO

R+K

Die Raumplaner.

**R+K
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

483-13
4. November 2024

Vom Gemeinderat beschlossen am:

Der Gemeindeammann:

Leiter Kanzlei:

Von der Regierung genehmigt am:

RB Nr.:

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

Impressum

Auftrag	Gemeinde Thusis: Arealplan Roza		
Auftraggeber	Gemeinde Thusis Untere Gasse 1 7430 Thusis		
Auftragnehmer	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Michael Ruffner, Moritz Eicher		
Titelbild	-		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Anwendbares Recht	4
Art. 2 Zweck	4
Art. 3 Geltungsbereich und bestehende Nutzungen	4
Art. 4 Bestandteile	5
Nutzung und Bebauung	5
Art. 5 Zulässige Nutzungen	5
Art. 6 Gebäudehöhe	6
Art. 7 Grenzabstand	7
Gestaltung	7
Art. 8 Architektonische Gestaltung	7
Art. 9 Fassaden- und Dachgestaltung	7
Erschliessung und Mobilität	8
Art. 10 Motorisierter Verkehr	8
Art. 11 Fuss- und Veloverkehr	9
Art. 12 Strassenraumgestaltung Palastrasse	9
Art. 13 Parkierung	10
Freiraum und Umgebung	10
Art. 14 Umgebungsgestaltung	10
Art. 15 Begrünte Freiflächen	11
Art. 16 Baumbepflanzungslinie	12
Art. 17 Bepflanzung	12
Ver- und Entsorgung	13
Art. 18 Entwässerung	13
Weitere Bestimmungen	13
Art. 19 Etappierung	13
Art. 20 Rechte auf öffentlichrechtlicher Basis	13
Finanzierung, Kosten und Unterhalt	14
Art. 21 Planungs- und Verfahrenskosten	14
Art. 22 Erstellung, Unterhalt und Kosten Erschliessung	14
Verfahrens- und Schlussbestimmungen	15
Art. 23 Anmerkung im Grundbuch	15
Art. 24 Inkrafttreten	15

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Anwendbares Recht

¹ Soweit diese Arealplanvorschriften keine besonderen Vorschriften enthalten, gilt die Grundordnung der Gemeinde Thusis. Diese umfasst insbesondere die jeweils geltenden Bestimmungen des Baugesetzes, den rechtskräftigen Zonenplan, den generellen Gestaltungsplan und generellen Erschliessungsplan.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons (KRG und KRVO) und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 2 Zweck

¹ Der Arealplan «Roza» bezweckt eine qualitative Entwicklung des Arealplangebietes zu einem attraktiven, zukunftsgerichteten und innovativen Gewerbepark.

² Mit dem Arealplan soll ein haushälterischer Umgang mit dem Boden, eine zweckmässige Erschliessung (auch für Fuss- und Veloverkehr), eine qualitative Bebauung mit guter Gestaltung der Bauten und Anlagen und Einfügung in die Umgebung sowie ein angemessener Anteil an begrüntem Freiflächen sichergestellt werden.

Art. 3 Geltungsbereich und bestehende Nutzungen

¹ Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Nr. 37, Nr. 38, Nr. 40, Nr. 41, Nr. 42, Nr. 1024 und einen Teil der Parzelle Nr. 36. Die genaue Abgrenzung ist im Arealplan im Massstab 1:500 ersichtlich.

² Die Arealplanbestimmungen sind anwendbar für sämtliche Nutzungen, Bauten und Anlagen im Arealplanperimeter. Für die Grundstücke Nr. 38, 40, 41 und 1024 greifen diese jedoch erst im Falle eines wesentlichen Umbaus, Abbruchs und Wiederaufbaus oder Neubaus im Zusammenhang mit der Ansiedlung neuer Betriebe (mit Ausnahme von Art. 10 und Art. 22 ff, welche mit Rechtskraft des Arealplans anwendbar sind). Solange die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Arealplans bestehenden Betriebe zur Hauptsache auf den jeweiligen Grundstücken aufrechterhalten werden, können auch einzelne Gebäude(-teile) anderweitig genutzt werden.

³ Die Parzelle Nr. 37 bzw. dessen Teilstücke sind im Zusammenhang mit der Ansiedlung neuer Betriebe einer arealplankonformen Nutzung und Bebauung

zuzuführen. Die bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 37 dürfen nur unterhalten, nicht aber erweitert oder wieder aufgebaut werden.

⁴ Die im Arealplan bezeichneten, bestehenden «Gebäude mit Nutzungsvorgaben» können unter Gewährleistung der nachfolgenden Bestimmungen bestehen bleiben und baulich verändert werden;

- a. Das „Gebäude mit Nutzungsvorgaben A“ (Vers. Nr. 7-E) ist einer zonenkonformen Nutzung gemäss Art. 33 BG zuzuführen. Das heute als „Arbeiterunterkunft mit Kantine“ genutzte Gebäude darf nicht als selbständiges Grundstück ohne Anbindung an einen Gewerbebetrieb im heutigen Bestand verkauft und genutzt werden.
- b. Die Gemeinde hat ein Kaufsrecht für den im Arealplan festgelegten «Grundstücksteil mit Kaufrecht Gemeinde Thuisis» zum amtlich geschätzten Verkehrswert, wenn das „Gebäude mit Nutzungsvorgaben A“ (Vers. Nr. 7-E) nicht innert acht Jahren einer zonenkonformen Nutzung zugeführt wird.
- c. Das „Gebäude mit Nutzungsvorgaben B“ (Vers. Nr. 7-B) darf nur erneuert, nicht aber erweitert werden.
- d. Die Umgebung der Gebäude Vers. Nrn. 7-B und 7-E muss mit Grün- und Aufenthaltsflächen attraktiv gestaltet werden.

Art. 4 Bestandteile

Der Arealplan umfasst folgende Unterlagen:

a) Verbindliche Bestandteile:

- Arealplan Roza, Mst. 1:500
- Arealplanvorschriften

b) Orientierende Bestandteile:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV
- Konzeptplan Roza, Mst. 1:500

Nutzung und Bebauung

Art. 5 Zulässige Nutzungen

¹ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt der nachstehend Bestimmungen nach dem Baugesetz der Gemeinde Thuisis.

² Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex-Kino) sind nicht zulässig.

³ Nutzungen, welche die Zentrumsfunktion des Dorfkerns (insbesondere Neudorf) schwächen, wie insbesondere Detailhandelsbetriebe und Verkaufsgeschäfte, die Güter für den täglichen Bedarf verkaufen, sind nicht zulässig, sofern sie geeignet sind, Publikum ausserhalb des Arealplangebietes anzuziehen.

⁴ Nutzungen mit ideellen Immissionen (namentlich Sexgewerbe) sind nicht zulässig.

⁵ Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Vorbehalten bleibt Art. 3 Abs. 4.

⁶ Zur Sicherstellung der angestrebten, arbeitsintensiven Nutzung ist eine mittlere Arbeitsplatzdichte von mindestens 50 Arbeitsplätzen in Vollzeitäquivalenzen pro Hektare (Richtwert) zu realisieren. Der Nachweis der Arbeitsplatzdichte ist mit dem Baugesuch einzureichen.

⁷ Offene Lagerflächen und Lagerbauten müssen in einem angemessenen Verhältnis zur Hauptnutzung stehen. Pro Grundstück dürfen Gebäude zur reinen Lagerung maximal 50% der gesamten Gebäudegrundfläche umfassen.

⁸ Lagerflächen sind derart zu gestalten, dass sie nicht negativ in Erscheinung treten. Sie haben die Voraussetzungen gemäss Baugesetz zu erfüllen.

⁹ Ausnahmen von den Bestimmungen gemäss Abs. 6 und 7 sind möglich im Zusammenhang mit Nutzungen und Betrieben, welche das Anschlussgleis Roza benötigen oder welche einen öffentlichen Leistungsauftrag haben (z.B. Verteilzentrum oder Busdepot der Post).

Art. 6 Gebäudehöhe

¹ Die Gebäude (Hauptbauten) sind im Schnitt mit mindestens zwei Geschossen zu realisieren. Ausnahmen sind möglich im Zusammenhang mit Produktions- und Lagerhallen sowie im Zusammenhang mit Nutzungen gemäss Art. 5 Abs. 9.

² Die Höhenvorgaben richten sich nach der Grundordnung. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Liftschächte, Oblichter und dergleichen sowie Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Windkraftanlagen ausgenommen, dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe überragen.

Art. 7 Grenzabstand

¹ Gegenüber Grundstücken, die sich ausserhalb des Arealplanperimeters befinden, ist der Grenzabstand gemäss Baugesetz einzuhalten.

² Der Grenzabstand zwischen Grundstücken im Arealplanperimeter kann in begründeten Fällen durch die Baubehörde reduziert werden,

- a) bei gemeinsamen oder koordinierten Bauvorhaben auf benachbarten Grundstücken; sowie
- b) bei Vorliegen einer hohen baulich-gestalterischen Qualität und guter Gesamtwirkung.

Gestaltung

Art. 8 Architektonische Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind ortsbaulich und architektonisch so auszugestalten, dass hinsichtlich Volumetrie, kubische Gliederung, Materialwahl sowie Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

² Die Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzuordnen.

³ Neubauten oder wesentliche Umbauten von Bauten und Anlagen sind der Gemeinde frühzeitig zu melden. Sie kann bei Bedarf die Gestaltungsberatung (Bauberatung) beiziehen.

Art. 9 Fassaden- und Dachgestaltung

¹ Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrassen oder für technisch notwendige Anlagen dienen. Flachdächer mit PV-Anlagen sind soweit technisch möglich ebenfalls zu begrünen.

² In dem im Arealplan als «Gute Gestaltung» bezeichneten Bereich gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Fassade. Die Fassaden sind so zu gliedern und zu strukturieren, dass eine gute Einordnung und eine sich in die Umgebung einpassende Massstäblichkeit sichergestellt wird.

Erschliessung und Mobilität

Art. 10 Motorisierter Verkehr

¹ Die Erschliessung der Grundstücke entlang des Schnittawegs (Parzellen Nr. 40, 41, 42 und 1024) erfolgt für den motorisierten Verkehr über den Schnittaweg. Im Übrigen erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Verkehr über die im Arealplan vorgesehene Erschliessungsstrasse mit Trottoir («Innere Roza A» und «Innere Roza B»).

² Die Dimensionierung der Fahrbahnbreite und der Einmündung in die Palastrasse hat nach Massgabe der Normen des Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS, Norm 40 045 und 40 262) zu erfolgen. Als Abschluss ist eine Wendeanlage nach Massgabe der Normen des Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS, Norm 40 052) sicherzustellen. Diese Wendeanlage ist im Arealplan Roza festgelegt, in ihrer Lage jedoch provisorisch. Bei der Einmündung der Erschliessungsstrasse in die Palastrasse ist eine sichere und attraktive Fusswegquerung zu erstellen.

³ Eine untergeordnete Anpassung der Lage der Erschliessungsstrasse mit Trottoir «Innere Roza A» ist möglich, sofern dadurch eine bessere Erschliessung des Arealplangebietes erreicht wird und die Zustimmung der Anstösser vorliegt. Die Anpassung ist im Baubewilligungsverfahren zu begründen.

⁴ Die Lage der Erschliessungsstrasse mit Trottoir «Innere Roza B» im Arealplan ist provisorisch. Die definitive Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

⁵ Die Erschliessung ab der im Plan festgelegten Erschliessungsstrasse mit Trottoir «Innere Roza A und B» für den motorisierten Verkehr erfolgt nach den Bedürfnissen der jeweiligen Betriebe und Nutzungen. Die Grundeigentümer haben sich – falls nötig – gegenseitig die dafür notwendigen Rechte einzuräumen und eine angemessene Entschädigung für die Rechtseinräumung zu leisten. Im Streitfall gelten Art. 71 bis 73 BG.

⁶ Die bestehende Erschliessung von Süden der Gebäude Vers. Nrn. 7-B und 7-E ab der Palastrasse bleibt vorübergehend bestehen. Sie ist für den motorisierten Verkehr aufzuheben, sobald die Erschliessungsstrasse mit Trottoir «Innere Roza A» und «Innere Roza B» fertiggestellt und befahrbar ist. Eine Erschliessung des übrigen Arealplangebietes ab der Palastrasse von Süden ist ausgeschlossen.

Art. 11 Fuss- und Veloverkehr

¹ Innerhalb des Areals sind durchgehende und sichere Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten.

² Im Arealplan werden die Anschlusspunkte für die zu gewährleistenden Fussverbindungen festgelegt. Soweit diese entlang der Erschliessungsstrasse mit Trottoir «Innere Roza A» und «Innere Roza B» führen, sind diese als baulich abgetrennte Fusswege mit einer Mindestbreite von 2.0 m (Trottoir) auszugestalten. Wo diese nicht entlang der Erschliessungsstrasse führen, sind befestigte Wege mit einer Mindestbreite von 2.0 m vorzusehen.

³ Im Arealplan werden die Anschlusspunkte für die zu gewährleistenden Veloverbindungen festgelegt. Soweit diese entlang der Erschliessungsstrasse führen, sind diese im Koexistenzprinzip mit dem motorisierten Verkehr auf der Strasse zu führen. Hierzu sind Massnahmen zur Temporeduktion umzusetzen.

⁴ Wo sowohl Anschlusspunkte für Fuss- als auch für Veloverbindungen vorgesehen sind und diese abseits der Erschliessungsstrasse liegen, sind kombinierte Fuss- und Velowege mit einer Mindestbreite von 3.0 m umzusetzen.

⁵ In Abstimmung mit der Lage der Bushaltestelle an der Palastrasse sowie der Lage der Erschliessungsstrasse können Abweichungen von den Anschlusspunkten zugelassen werden.

Art. 12 Strassenraumgestaltung Palastrasse

¹ Der im Arealplan festgelegte «Freihaltebereich Strassenraumerweiterung Palastrasse» dient:

- a) der Sicherung des Raumbedarfs für die Erstellung von durchgängigen Fuss- und Veloverbindungen entlang der Palastrasse;
- b) der Sicherung des Raumbedarfs für den Wartebereich einer Bushaltestelle.

² In diesem Bereich zulässig sind das Erstellen von:

- a) Infrastrukturen für den Fuss- und Veloverkehr;
- b) Bauten und Anlagen für eine Bushaltestelle;
- c) der im Arealplan festgelegten Baumbepflanzungsreihe;
- d) punktuellen Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, technische Anlagen oder ähnliches, wobei die Realisierung von oberirdischen Parkfeldern nicht zulässig ist.

³ Im Arealplan wird die Lage der Bushaltestelle als Punktsymbol «Bushaltestelle, Lage variabel» verortet. Eine räumliche Verschiebung entlang der Pa-

lastrasse kann zugelassen werden, sofern die Erstellung einer Haltestelle, welche den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes entspricht, gewährleistet werden kann.

Art. 13 Parkierung

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten die Bestimmungen gemäss Verordnung über Abstellplätze in der Gemeinde Thuisis.

² Die Anzahl der oberirdischen Parkfelder pro Betrieb darf innerhalb des gesamten Arealplanperimeters nicht mehr als 10 Parkfelder umfassen. Bei mehr als 10 Parkfeldern pro Betrieb hat die Parkierung unterirdisch oder in Gebäuden zu erfolgen. Ausgenommen hiervon sind Besucherparkplätze und Parkplätze für die Anlieferung oder dergleichen (Kurzzeitparkplätze).

³ Entlang der Palastrasse ist im festgelegten Bereich «Gute Gestaltung» die Realisierung von oberirdischen Parkfeldern, ausgenommen Parkierung im Gebäude, nicht zulässig.

⁴ Die Parkfelder sind baulich so auszugestalten und vorzubereiten, dass nachträglich E-Ladestationen eingerichtet werden können.

⁵ Soweit in der Parkplatzverordnung der Gemeinde Thuisis oder in weiteren Erlassen der Gemeinde nichts geregelt ist, erfolgt die Berechnung der minimal erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze gemäss VSS Norm 40 065. Die Veloabstellanlagen sind attraktiv zu gestalten (gedeckt, sichere / abschliessbare Halterungen, fahrend erreichbar etc.) und sind an zentralen, gut zugänglichen Lagen zu erstellen.

Freiraum und Umgebung

Art. 14 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung hat nach einem einheitlichen Frei- und Grünraumkonzept zu erfolgen. Im Konzept ist mindestens auf die Bepflanzung, Möblierung und Belagsarten einzugehen. Das Konzept ist im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens einzureichen und auf allfällig bereits erarbeitete Frei- und Grünraumkonzepte abzustimmen.

² Versiegelte Flächen sind auf das notwendige Mass zu reduzieren. Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der Verkehrssicherheit (VSS-Normen) durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen, Oberflächenwechsel und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.

³ Frei-, Grün- und Umgebungsflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Steingärten sind nicht zulässig.

Art. 15 Begrünte Freiflächen

¹ Die im Arealplan als «begrünte Freiflächen» schematisch bezeichneten Bereiche dienen der internen Gliederung des Areals, als attraktive Aufenthalts- und Begegnungsorte sowie als Retentionsflächen.

² Die «begrünten Freiflächen» sind zugänglich und mit grosskronigen Bäumen, Sträuchern und dgl. zu begrünen. Die Flächen sind mit ausreichend, beschatteten Sitzgelegenheiten auszustatten.

³ Abweichungen von Lage und Form der im Arealplan festgelegten «begrünten Freiflächen» sind in begründeten Fällen zulässig. Dies umfasst namentlich untergeordnete Verschiebungen und Anpassungen zur optimierten Erschliessung und Bebauung der zukünftigen Parzellen sowie Anpassungen zur besseren Einfügung in die Umgebungsgestaltung und zur Nutzbarmachung durch die Öffentlichkeit. Ebenfalls namentlich zulässig ist die Zusammenfassung von mehreren «begrünten Freiflächen» zu einer grösseren Fläche, wobei insgesamt jedoch mindestens zwei separierte «begrünte Freiflächen» im Arealplangebiet gewährleistet bleiben müssen. In jedem Fall haben die einzelnen Flächen im Schnitt eine Mindestbreite von 10 m zu aufzuweisen. Die definitive Lage und Form ist im Rahmen der einzelnen Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

⁴ In den «begrünten Freiflächen» sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Ausnahme bilden Nebenbauten und Anlagen, die dem Zweck als Aufenthalts- und Begegnungsort dienen.

⁵ Soweit die «begrünten Freiflächen» nahe der Fuss- und Veloverbindungen zu liegen kommen und eine Anbindung mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist, sind diese als öffentlich zugängliche begrünten Grünflächen zu gestalten.

⁶ Die Kosten der begrünten Freiflächen sind durch die Grundeigentümer zu tragen, auf welchen die Flächen zu liegen kommen. Verschiebungen der Freiflächen zwischen Grundstücksgrenzen sind mittels privatrechtlicher Vereinbarung sicherzustellen, welche auch die Kostentragungen regeln.

⁷ Innerhalb der «begrüntem Freiflächen» gilt für Bäume und Sträucher gegenüber Grundstücken innerhalb des Arealplanperimeters ein Grenzabstand von 1 Meter. Bei Bäumen wird der Grenzabstand dabei an der Erdoberfläche vom Mittelpunkt des Stammquerschnittes und bei Sträuchern vom Trieb aus, der am nächsten bei der Grenze liegt, gemessen.

⁸ Grundstücke, für welche im Arealplan keine «begrünte Freifläche» ausgeschieden ist, haben auf mindestens 5% der Grundstücksfläche begrünte Flächen vorzusehen. Die Bestimmungen zu den «begrüntem Freiflächen» sind sinngemäss anwendbar.

Art. 16 Baumbepflanzungslinie

¹ Entlang der im Arealplan festgelegten «Baumbepflanzungslinie» ist eine Baumreihe zu pflanzen.

² Die Baumreihe ist mit grosskronigen Alleebäumen mit einer minimalen Stammhöhe von 1.80 m und einem Abstand von rund 15 m auszugestalten. Dabei sind die erforderlichen Sichtweiten bei der Einfahrt auf die Palastrasse zu gewährleisten.

³ Die Baumreihe und die Zwischenbereiche sind so anzulegen, dass die Möglichkeit zur Erstellung der Fuss- und Veloinfrastrukturen sowie der Bushaltestelle gemäss Art. 12 entlang des Palawegs gewährleistet ist.

⁴ Die Zwischenbereiche der Bäume sind versickerungsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen. Ausnahmen sind zulässig für punktuelle Erschliessungsanlagen wie Zufahrten und Wartebereiche für Bushaltestellen, Fuss- und Velowege, technische Anlagen oder ähnliches.

Art. 17 Bepflanzung

¹ Wo Bäume oder Gehölze gepflanzt werden, müssen dies einheimische, standortgerechte Pflanzen von hohem ökologischem und gestalterischem Wert sein. 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 Arealplanperimeter nicht gestattet.

Ver- und Entsorgung

Art. 18 Entwässerung

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

Weitere Bestimmungen

Art. 19 Etappierung

Eine etappenweise Überbauung des Areals ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis und die Gewährleistung der arealplankonformen Überbauung, die Erschliessung des gesamten Areals und die Umsetzung der Grünräume bei jeder Etappe voraus.

Art. 20 Rechte auf öffentlich-rechtlicher Basis

¹ Die im Arealplan bezeichneten Erschliessungsstrassen «Innere Roza A» und «Innere Roza B» samt Wendeanlage dürfen durch sämtliche Anstösser, Mitarbeiter der ansässigen Betriebe, Kunden und Besucher frei und entschädigungslos benützt werden.

² Die im Arealplan festgesetzte Fuss- und Veloverbindung zwischen den „Anschlusspunkten Fussverbindung“ und den „Anschlusspunkten Veloverbindung“ dienen in erster Linie den Arealplanbeteiligten, dürfen aber auch von der Öffentlichkeit als öffentliche Fuss- und Veloverbindungen mitgenutzt werden. Die Grundeigentümer haben die entsprechende Nutzung unentgeltlich zu dulden. Vorbehalten bleiben Einschränkungen im Rahmen von örtlichen Verkehrsregelungen.

³ Die vorstehenden Nutzungsrechte zugunsten der Arealplanbeteiligten bzw. zugunsten der Öffentlichkeit bestehen allein und unmittelbar auf öffentlich-rechtlicher Basis, d.h. die jeweiligen Grundeigentümer haben die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen kraft der mit diesem Arealplan begründeten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung zu dulden.

Finanzierung, Kosten und Unterhalt

Art. 21 Planungs- und Verfahrenskosten

¹ Die Planungs- und Verfahrenskosten aus dem ordentlichen Arealplanverfahren, bestehend aus Aufwendungen der Gemeinde, Auslagen für juristische und planerische Beratung, Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Arealplans im Grundbuch sowie Kosten allfälliger Rechtsmittelverfahren gehen im Umfang von 70% zu Lasten der Arealplanbeteiligten und zu 30% zulasten der Gemeinde.

² Die Planungs- und Verfahrenskosten werden im Verhältnis der Baulandfläche auf die kostenpflichtigen Grundstücke im Arealplanperimeter aufgeteilt.

³ Die Kostenanteile, welche auf Grundstück Nr. 37 entfallen, werden nach einer Handänderung gegenüber den neuen Eigentümern in Rechnung gestellt. Die auf die restlichen Grundeigentümer im Arealplanperimeter entfallenden Kosten werden nach Abschluss der Arealplanung in Rechnung gestellt.

Art. 22 Erstellung, Unterhalt und Kosten Erschliessung

¹ Die Erstellung sowie der Unterhalt von Verkehrsanlagen sowie weiteren Anlagen innerhalb des Arealplanperimeters ist Sache der Grundeigentümer.

² Die Erschliessungsstrasse «Innere Roza A» ist innert fünf Jahren nach Rechtskraft des Arealplans fertigzustellen. Sollte die Erstellung nicht fristgerecht erfolgen, so erstellt die Gemeinde die Erschliessungsstrasse «Innere Roza A» und führt dazu ein Beitragsverfahren durch. Können sich die Eigentümer im Arealplanperimeter über die Art und Durchführung der Erschliessung der «Innere Roza B» nicht einigen, so gilt Art. 69 Abs. 2 BG.

³ Grundstücke Nrn. 37 (mit künftiger Parzellierung) und Nr. 38 tragen die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der im Arealplan bezeichneten Erschliessungsstrasse mit Trottoir «Innere Roza A» im Verhältnis der Baulandfläche.

⁴ Grundstück Nr. 37 (mit künftiger Parzellierung) trägt die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der im Arealplan bezeichneten Erschliessungsstrasse mit Trottoir «Innere Roza B» mit anschliessender Wendeanlage im Verhältnis der Baulandfläche.

⁵ Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt von Anschlussanlagen an die Erschliessungsstrasse mit Trottoir «Innere Roza A» und «Innere Roza B» tragen die angeschlossenen Grundstücke im Verhältnis ihrer Baulandfläche, sofern diese mehreren Grundstücken dienen.

⁶ Die Kostenverteilung und die Verantwortung für die Erstellung und den Unterhalt des Schnittweges richtet sich nach dem Baugesetz Thusis und den dazugehörigen Bestimmungen.

⁷ Der Rozaweg wird durch die Gemeinde im heutigen Bestand erhalten und unterhalten. Die Kostenüberbindung auf die privaten Grundeigentümer erfolgt nach den Bestimmungen des Beitragsverfahrens gemäss Art. 62 ff. KRG.

Verfahrens- und Schlussbestimmungen

Art. 23 Anmerkung im Grundbuch

Das Grundbuchamt wird nach Eintritt der Rechtskraft angewiesen, den Arealplan auf sämtlichen Grundstücken im Arealplanperimeter anzumerken. Sämtliche in den Arealplanvorschriften vorgesehenen Dienstbarkeiten gelten damit als eingeräumt.

Art. 24 Inkrafttreten

Der Arealplan und die dazugehörigen Arealplanvorschriften werden durch den Gemeinderat erlassen und treten mit der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden in Kraft.