

Kanton Graubünden Chantun Grischun



Gemeinde Zernez Cumün da Zernez

Arealplan Cul

2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Arealplanvorschriften

Vom Gemeindevorstand beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeganzlist:

Von der Regierung genehmigt am:

RB-Nr.:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Impressum

Projekt
Gemeinde Zernez, Arealplan Cul
Projektnummer:
24045

Dokument
Arealplanvorschriften

Auftraggeber
Gemeinde Zernez

Bearbeitungsstand
Stand:
2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
Bearbeitungsdatum:
6. Dezember 2022

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur
Heinz Zaugg

z:\gemeinde\zernez\arealplan_cul_24045\02_ap-bestimmungen_(vorschriften)\aktuell\20221206_arealplanvorschriften.docx

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1	Anwendbares Recht	5
Art. 2	Arealplangebiet	5
Art. 3	Zweck	5
Art. 4	Mittel des Arealplanes	5
Art. 5	Verbindlichkeit, Baubewilligung	6
II.	Landumlegung	6
Art. 6	Altbestand	6
Art. 7	Baulandumlegung	6
Art. 8	Neuzuteilung, Wertausgleich und Eigentumserwerb	6
III.	Nutzung	7
Art. 9	Gewerbezone	7
Art. 10	Landwirtschaftszone	7
Art. 11	Gewässerraumzone	7
IV.	Gestaltung	7
Art. 12	Bereich für Camping	7
Art. 13	Parkplatzbereich / Stellplätze Campervans, Wohnmobile und Wohnwagen, PKW (Ausweichpassantenplätze)	8
Art. 14	Bereich Anpassung Höhenlage Terrain an Strasse	8
Art. 15	Bereich für Immissionsschutz und ökologische Vernetzung	8
Art. 16	Firsthöhe	8
Art. 17	Bereich Fussballplatz	9
V.	Erschliessung	9
Art. 18	Allgemeines	9
Art. 19	Etappenweise Realisierung	9
Art. 20	Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde	10
Art. 21	Öffentliche und private Ver- und Entsorgungsanlagen	10
Art. 22	Eigentum an Ver- und Entsorgungsanlagen	10
Art. 23	Durchleitungsrechte	10
Art. 24	Verlegung von Leitungen	10
Art. 25	Verkehrerschliessung	10
Art. 26	Parkierung	11
Art. 27	Loipen	11

VI.	Ausführung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen	11
Art. 28	Bauherrschaft für öffentliche Erschliessungsanlagen	11
Art. 29	Bauherrschaft für private Erschliessungsanlagen	11
Art. 30	Verkehrsmässige Erschliessung Campingplatz	11
Art. 31	Erschliessung P01, P08, P18 und P19	11
Art. 32	Finanzierung Schmutzwasserleitung Strang Süd	12
Art. 33	Vorbehalt gesetzlicher Abgaben	12
Art. 34	Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen	12
VII.	Energienutzung	13
Art. 35	Nutzung erneuerbarer Energien	13
VIII.	Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte	13
Art. 36	Dienstbarkeiten	13
IX.	Kosten	23
Art. 37	Verfahrenskosten	23
Art. 38	Erschliessungskosten	24
X.	Schlussbestimmungen	24
Art. 39	Eintrag und Anmerkung im Grundbuch	24
Art. 40	Aufhebung, Abänderung des Arealplans	24
Art. 41	Differenzbereinigung	24
Art. 42	Inkrafttreten	24

Gestützt auf Artikel 46 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) sowie Art. 7 Abs. 2 und 46 in Verbindung mit Art. 46 bis des Baugesetzes der Gemeinde Zernez (BauG Fraktion Zernez) erlässt der Gemeindevorstand Zernez die nachfolgenden Vorschriften für den Arealplan Cul.

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Anwendbares Recht

- ¹ Soweit die folgenden Arealplanbestimmungen nicht besondere Vorschriften enthalten, gelten die Bestimmungen des Kantonalen Raumplanungsrechts (KRG und KRVO) sowie das geltende Baugesetz der Gemeinde Zernez (aktuell der Fraktion Zernez).

Art. 2 Arealplangebiet

- ¹ Der Geltungsbereich des Arealplans erstreckt sich über die folgenden Parzellen des Grundbuches Zernez:
- Parzellen Nr.: 1, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 625, 698, 1007, 1094, 1126, 1179, 1180, 1181, 1182, 1193, 1213, 1242
- ² Die genaue Abgrenzung des Arealplan-Perimeters ergibt sich aus dem Plan „Altbestand 1:1'000“.

Art. 3 Zweck

- ¹ Der Arealplan Cul regelt die Landumlegung, die Nutzung, die Gestaltung und die Erschliessung des Arealplangebietes. Er bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens insbesondere durch die Schaffung geeigneter Grundstücke für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, eine architektonisch überzeugende Überbauung bei Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise sowie den Schutz der empfindlichen Nutzungen vor Immissionen.

Art. 4 Mittel des Arealplanes

- ¹ Die nachstehend aufgeführten Planungsmittel stellen einen integrierten Bestandteil des Arealplans dar:
- Rechtsverbindliche Mittel:
- Arealplanvorschriften
 - Plan Altbestand 1:1'000
 - Plan Neuzuteilung und Nutzungszonen-Änderung 1:1'000
 - Plan Gestaltung 1:1'000
 - Plan Verkehr 1:1'000
 - Plan Ver- und Entsorgung 1:1'000
 - Flächenverzeichnis Altbestand / Neuzuteilung
 - Kostenverteilungsschlüssel mit Ausgleich Planungsvor- und -nachteile

Informative Mittel:

- Grundbuchauszüge Altbestand
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Art. 5 Verbindlichkeit, Baubewilligung

- ¹ Der Arealplan gilt für die Eigentümer aller im Arealplangebiet gelegenen Grundstücke, unbesehen allfälliger Handänderungen.
- ² Vor Erstellung der Bauten und Anlagen ist das entsprechende Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

II. Landumlegung

Art. 6 Altbestand

- ¹ Die in die Arealplanung einbezogenen Parzellen sowie die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Plan Altbestand 1:1'000, dem Flächenverzeichnis sowie den Grundbuchauszügen ersichtlich.
- ² Über die bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Vormerkungen und Anmerkungen orientieren die Grundbuchauszüge im Anhang.

Art. 7 Baulandumlegung

- ¹ Die Baulandumlegung dient der Schaffung zweckmässig nutzbarer Parzellen im Arealplangebiet.

Art. 8 Neuzuteilung, Wertausgleich und Eigentumserwerb

- ¹ Die teilweise Neuparzellierung der in die Baulandumlegung einbezogenen Grundstücke erfolgt gemäss Plan Neuzuteilung und dem Flächenverzeichnis.
- ² Bei den neu zuteilten Flächen gemäss Flächenverzeichnis handelt es sich um Circumasse; massgeblich sind die Masse in der durch den Geometer zu erstellenden Mutationsurkunde.
- ³ Der Landerwerb für den Strassenbau und der Wertausgleich für Mehr- und Minderwerte werden wie folgt entschädigt:

– Gewerbezone	CHF	90.00 pro m ²
– Gewerbezone (Fläche innerhalb Gewässerraum)	CHF	20.00 pro m ²
– Campingzone	CHF	20.00 pro m ²
– Landwirtschaftszone	CHF	4.00 pro m ²
– Übriges Gemeindegebiet	CHF	4.00 pro m ²

Die Lagerhalle Nr. 280C-B wird nach dem aktuellen Zeitwert im Abbruch-Zeitpunkt, jedoch mit maximal CHF 100'000.00 entschädigt.

- ⁴ Der Ausgleich von Mehr- und Minderzuteilungen erfolgt gemäss Kostenverteiler.
- ⁵ Die Neuzuteilung im Arealplan Cul erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Arealplans. Die Eintragung im Grundbuch erfolgt gestützt auf die Mutation des Nachfüh-

rungsgeometers und die entsprechende Grundbuchanmeldung vor jeglicher Realisierung von Bauten und Anlagen.

III. Nutzung

Art. 9 Gewerbezone

- ¹ Es gelten die Vorschriften zur Gewerbezone gemäss Baugesetz sowie die folgenden Festlegungen. Auf dem im Eigentum der RhB stehenden Grundstück entlang der Gleisanlage sind Nutzungen gemäss Eisenbahngesetz (EBG; 742.101) sowie der bestehende Schotterverlad zulässig.
- ² Nicht zulässig sind
 - Betriebe, die Verkaufsläden mit Gütern des täglichen Bedarfs im Arealplan-Perimeter betreiben (Detailhandel);
 - Betriebe, die traditionell oder ihrer Tätigkeit nach im Dorfkern anzusiedeln sind, ausgenommen Betriebe mit grossem Flächenbedarf oder grossen Emissionen;
 - Materialaufbereitungen, soweit sie der Aufbereitung wiederverwendbarer Werkstoffe dienen.
- ³ In den im Plan Gestaltung 1:1'000 eingezeichneten Bereichen für Hochbauten Gewerbe dürfen nur Hochbauten sowie betrieblich unerlässliche Aussenflächen für im Arealplan-Perimeter angesiedelte Produktionsbetriebe erstellt werden.
- ⁴ Mit dem Boden ist haushälterisch umzugehen. Mindestens 30% des auf dem Baugrundstück maximal zulässigen Bauvolumens ist baulich zu realisieren. Allenfalls bestehende Bauten werden eingerechnet. Werden gesamthaft weniger als 60% des maximal zulässigen Bauvolumens erstellt, ist im Baugesuch nachzuweisen, wie das übrige Bauvolumen in einem späteren Zeitpunkt realisiert werden kann. Das maximal zulässige Bauvolumen ist grundstücksbezogen im Plan «Gestaltung 1:1'000» aufgeführt. Bei allen Bauten wird das Bauvolumen inkl. Aussenwänden ermittelt.

Art. 10 Landwirtschaftszone

- ¹ Für den Bereich Landwirtschaft gelten die Vorschriften zur Landwirtschaftszone gemäss Baugesetz.
- ² Auf den Dachflächen mit Exposition Südost bis Südwest sind nach Möglichkeit Photovoltaikanlagen zu erstellen.

Art. 11 Gewässerraumzone

- ¹ Für Nutzungen in der Gewässerraumzone gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

IV. Gestaltung

Art. 12 Bereich für Camping

- ¹ Die Nutzung des Bereichs für Camping stützt sich auf die von der Gemeinde

genehmigte Campingordnung bestehend aus Betriebskonzept, Platzordnung und Campingplan ab.

- 2 Bei Nutzungen innerhalb der Gewässerraumzone gelten deren Bestimmungen. Notwendige Anschlussstellen für die Ver- und Entsorgung dürfen nur ausserhalb des Bereichs Gewässerraum erstellt werden.

Art. 13 Parkplatzbereich / Stellplätze Campervans, Wohnmobile und Wohnwagen, PKW (Ausweichpassantenplätze)

- 1 Der Parkplatzbereich / Stellplätze Campervans, Wohnmobile und Wohnwagen, PKW (Ausweichpassantenplätze) dient dem Betrieb des bestehenden Parkplatzes im Zusammenhang mit dem Campingplatz sowie als Ausweichpassantenplatz für das kurzzeitige Übernachten gemäss genehmigter Campingordnung.

Art. 14 Bereich Anpassung Höhenlage Terrain an Strasse

- 1 Im Bereich Anpassung Höhenlage Terrain an Strasse kann für eine bessere bauliche Nutzung der anstossenden Grundstücke P06, P17 und P28, insbesondere in Bezug auf die Strassenerschliessung, die Aufschüttung des bestehenden Terrains bis auf das Niveau der gebauten Erschliessungsstrasse vorgenommen werden.
- 2 Allfällige Böschungen sind möglichst naturnah auszubilden und zu gestalten.

Art. 15 Bereich für Immissionsschutz und ökologische Vernetzung

- 1 Innerhalb des Bereichs für Immissionsschutz und ökologische Vernetzung ist die Erstellung einer Abzäunung zum Schutz der Campingbenutzer zulässig.
- 2 Die Flächen des Bereichs für Immissionsschutz und ökologische Vernetzung dürfen ausserhalb des bestehenden Bepflanzungsverbotes mit Hecken aus einheimischen Sträuchern sowie vereinzelt Bäumen mit einer maximalen Baumhöhe von 6 m bepflanzt werden.

Art. 16 Firsthöhe

- 1 Wird das bestehende Gelände im Bereich der im Plan Gestaltung 1:1'000 bezeichneten Linie Anpassung Höhenlage Terrain an Strasse aufgeschüttet, wird die Messweise der Firsthöhe auf den Parzellen P06, P17 und P28 auf den geschütteten Flächen gestützt auf Art. 10 „Regelbauweise“ Abs. 3 BauG (Fraktion Zernez) in Abweichung zu Art. 17 „Firsthöhe“ Abs. 1 BauG (Fraktion Zernez) ab neuem (geschüttetem) Terrain festgelegt.
- 2 Für die ausserhalb der geschütteten Flächen liegenden Grundstücke im Arealplanperimeter gilt die Messweise der Firsthöhe ab gewachsenem oder abgegrabenem Terrain.
- 3 Werden Gebäude innerhalb der geschütteten Fläche mit Gebäuden ausserhalb der geschütteten Fläche zusammengebaut, bestimmt die Baubehörde die Messweise der Firsthöhe.

Art. 17 Bereich Fussballplatz

- ¹ Bis zum Zeitpunkt der Erteilung der ersten Baubewilligung für ein Bauvorhaben innerhalb des Bereichs Fussballplatz bleibt der bestehende Fussballplatz mit der zugehörigen Infrastruktur bestehen und kann entsprechend genutzt werden.
- ² Im Zusammenhang mit dem Fussballplatz genutzte, bestehende Bauten und Anlagen, welche nach der Neuzuteilung auf der Parzelle Nr. P09 liegen, dienen weiterhin dem Fussballbetrieb und dürfen bis zur Auflösung des Fussballplatzes nicht entfernt bzw. keinen anderweitigen Nutzungen zugeführt werden.
- ³ An bestehenden Bauten und Anlagen dürfen nur werterhaltende Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden.

V. Erschliessung

Art. 18 Allgemeines

- ¹ Die verkehrsmässige Erschliessung sowie die Versorgung und Entsorgung der im Arealplanperimeter befindlichen Grundstücke richtet sich nach den Vorgaben der Grundordnung, des Plans Ver- und Entsorgung 1:1'000, des Plans Verkehr 1:1'000 sowie nach den vorliegenden Arealplanvorschriften.
- ² Die im Plan Ver- und Entsorgung 1:1'000 eingetragenen Leitungen sind richtplanmässig bestimmt. Die genaue Leitungsführung und Dimensionierung wird im Rahmen der Ausführungsprojekte festgelegt. Anpassungen bezüglich Lage der Leitungen gemäss Plan Ver- und Entsorgung können im Einverständnis mit den betroffenen Grundeigentümern vorgenommen werden.
- ³ Die im Plan Ver- und Entsorgung 1:1'000 vorzusehenden Infrastrukturanlagen (Kabelverteilanlagen, Hydranten, Beleuchtungskörper etc.) dürfen erstellt werden, ohne dass die Abstandsvorschriften gemäss Baugesetz einzuhalten sind.
- ⁴ Die im Plan Ver- und Entsorgung 1:1'000, im Plan Verkehr 1:1'000 sowie in den vorliegenden Vorschriften festgelegten Erschliessungsanordnungen gelten (vorbehältlich einer ausdrücklichen gegenteiligen Anordnung) als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen. Sie haben mithin gegenüber jedem heutigen und künftigen Grundeigentümer Gültigkeit und sind nicht als privatrechtliche Dienstbarkeiten in das Grundbuch einzutragen.

Art. 19 Etappenweise Realisierung

- ¹ Die Realisierung des Arealplanes kann etappenweise erfolgen. Bei etappenweiser Realisierung sind die Erschliessungsanlagen, Strassen, Beleuchtung, Leitungen, etc. für die entsprechende Etappe mit zu erstellen.
- ² Die Etappierung richtet sich nach dem effektiv vorhandenen Bedarf. Die Definition des Umfangs der Etappe sowie die Auslösung der baulichen Realisierung erfolgt durch die Gemeinde. Auslöser für die Umsetzung sind im Zeitpunkt aktuelle Bauvorhaben, notwendige Verbesserungen an der Erschliessungsinfrastruktur oder anstehende Sanierungsarbeiten an bestehenden Erschliessungsinfrastrukturen. Eigentümer von Liegenschaften im Arealplan-Perimeter können die Umsetzung von in der Arealplanung enthaltenen Erschliessungsinfrastrukturen bei der Baubehörde beantragen.

Art. 20 Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde

- ¹ Die Grundstücke im Arealplangebiet sind gemäss Weisung der Gemeinde bzw. der zuständigen Werke an die öffentlichen Ver- und Versorgungsanlagen (Kanalisations-, Meteo-, Wasser-, Elektro-, Telekommunikations-, Fernwärmeleitungen) anzuschliessen.
- ² Der Wärmebedarf für Bauten auf den Parzellen Nrn. P02, P06, P17, P22 und P26 ist, wenn möglich vom Fernwärmenetz der Gemeinde gemäss Plan Ver- und Entsorgung 1:1'000 zu beziehen.
- ³ Unverschmutztes Abwasser ist auf eigenem Grund versickern zu lassen. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.

Art. 21 Öffentliche und private Ver- und Versorgungsanlagen

- ¹ Die öffentlichen Ver- und Versorgungsanlagen sind im Plan Ver- und Entsorgung 1:1'000 im Einzelnen gekennzeichnet. Im Plan Ver- und Entsorgung 1:1'000 nicht eingezeichnete sowie die im Plan Ver- und Entsorgung 1:1'000 nicht ausdrücklich als öffentlich gekennzeichneten Anlagen sind privat.

Art. 22 Eigentum an Ver- und Versorgungsanlagen

- ¹ Bestehende sowie alle neuen öffentlichen Ver- und Versorgungsanlagen bleiben im Eigentum der Gemeinde oder der Werke von denen sie ausgehen.
- ² Die privaten Ver- und Versorgungsanlagen sind Bestandteil des Grundstücks, auf denen sie sich befinden bzw. gehören den jeweiligen Werkeigentümern. Vorbehalten bleiben bestehende oder neue privatrechtliche Abmachungen unter den Beteiligten.

Art. 23 Durchleitungsrechte

- ¹ Die in den Arealplan einbezogenen Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung und Erstellung der notwendigen öffentlichen und privaten ober- und unterirdischen Erschliessung, Ver- und Versorgungsleitungen einschliesslich Hausanschlussleitungen samt dazugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken entschädigungslos zu dulden.
- ² Auf die berechtigten Interessen der Grundeigentümer ist angemessen Rücksicht zu nehmen. Vorbehalten bleiben bestehende oder neue privatrechtliche Abmachungen unter den Beteiligten.

Art. 24 Verlegung von Leitungen

- ¹ Soweit private Leitungen verlegt werden müssen, gilt die Regelung gemäss ZGB.

Art. 25 Verkehrserschliessung

- ¹ Hinsichtlich der Verkehrserschliessung gelten die Vorschriften des Baugesetzes der Gemeinde Zernez.

Art. 26 Parkierung

- ¹ Bei der Erstellung von Parkierungsanlagen ist die Möglichkeit zu prüfen, die Anlage mit einer aufgeständerten Photovoltaikanlage zur Energiegewinnung zu überdecken.

Art. 27 Loipen

- ¹ Die bestehende durchgängige Loipenverbindung ist sicherzustellen.

VI. Ausführung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen

Art. 28 Bauherrschaft für öffentliche Erschliessungsanlagen

- ¹ Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der im Plan Verkehr 1:1'000 und im Plan Ver- und Entsorgung 1:1'000 vorgesehenen öffentlichen Erschliessungsanlagen sowie der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist Sache der Gemeinde.

Art. 29 Bauherrschaft für private Erschliessungsanlagen

- ¹ Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der privaten Erschliessungsanlagen sowie privater Ver- und Entsorgungsleitungen ist Sache der interessierten Privaten.

Art. 30 Verkehrsmässige Erschliessung Campingplatz

- ¹ Die verkehrsmässige Erschliessung des Campingplatzes (Parzellen Nrn. P10 und P13) sowie der für die Parkierung mitgenutzten Parzelle Nr. P21 erfolgt bis auf weiteres über die bestehende Erschliessungsstrasse.
- ² Beantragen die Eigentümer der Parzellen Nrn. P10, P13 und P21 in einem späteren Zeitpunkt die verkehrsmässige Erschliessung gemäss Plan Verkehr 1:1'000 erfolgt der Anschluss des Campingplatzes dabei an der nordöstlichen Ecke der Parzelle Nr. P02. Die allenfalls notwendige Weiterführung der Erschliessungsstrasse und der Anschluss des Parkplatzes auf Parzelle Nr. P21 ist innerhalb des Campingplatzes zu erstellen.
- ³ Die Kosten für die Erstellung der Erschliessungsstrasse innerhalb der Parzellen Nrn. P10 und P13 sowie den Anschluss der Parzelle Nr. P21 tragen vollumfänglich die jeweiligen Eigentümer dieser Grundstücke. Die Eigentümer der Parzellen Nrn. P10, P13 und P21 entschädigen zudem alle Grundeigentümer, welche sich an den allfällig vorausgegangenen Erschliessungskosten der Sammel- und Erschliessungsstrasse beteiligt hatten, anteilmässig für die getätigte Vorinvestition gemäss Kostenverteiler Verkehr.

Art. 31 Erschliessung P01, P08, P18 und P19

- ¹ Die verkehrsmässige Erschliessung der landwirtschaftlich genutzten Parzellen Nrn. P01, P18 und P19 erfolgt bis auf weiteres über den bestehenden Land- und

Forstwirtschaftsweg. Die gewerblich genutzte Parzelle Nr. P08 ist aktuell über die Parzelle Nr. P05 verkehrsmässig erschlossen.

- ² Sollten zu einem späteren Zeitpunkt die Liegenschaften einer neuen Nutzung zugeführt werden, ist die Realisierung der strassenmässigen Erschliessung gemäss Plan Verkehr 1:1'000 vorzunehmen. Die Kosten für die noch zu erstellende Erschliessungsstrasse tragen vollumfänglich die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke P01, P08, P18 und P19. Zusätzlich sind alle Grundeigentümer, welche sich an den allfällig vorausgegangenen Erschliessungskosten der Sammelstrasse beteiligt hatten, anteilmässig für deren Aufwendungen rückzuvergüten.
- ³ Die Erschliessung der Parzellen Nrn. P18 und P19 mit Leitungsinfrastruktur (Wasser und Schmutzwasser) wird, solange die Grundstücke landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, ohne Kostenbeteiligung der jeweiligen Eigentümer vollzogen. Sobald die landwirtschaftliche Nutzung wegfällt (z.B. durch Einzonung), wird die anteilmässige Kostenbeteiligung an der Leitungsinfrastruktur mit Faktor 1.0 gemäss Kostenverteilungsschlüssel fällig. Allfällig durch die weiteren Beteiligten getätigte Vorinvestitionen müssen zu diesem Zeitpunkt durch die jeweiligen Eigentümer der Parzellen Nrn. P18 und P19 rückvergütet werden.

Art. 32 Finanzierung Schmutzwasserleitung Strang Süd

- ¹ Die Verlegung der Schmutzwasserleitung Strang Süd wird gemäss Kostenverteilungsschlüssel finanziert.
- ² Den Kostenanteil für die ausserhalb des Arealplanperimeters gelegene Parzelle Nr. 200 wird durch die Gemeinde vorfinanziert und nach Abschluss der Arbeiten dem jeweiligen Eigentümer in Rechnung gestellt.

Art. 33 Vorbehalt gesetzlicher Abgaben

- ¹ Mit dem vorliegenden Arealplan wird die Erhebung allfälliger gesetzlicher Abgaben für öffentliche Erschliessungswerke, deren Finanzierung im vorliegenden Arealplan nicht ausdrücklich geregelt wird, nicht ausgeschlossen.
- ² Die Erhebung ordentlicher und allenfalls besonderer Anschlussgebühren sowie die Erhebung wiederkehrender Gebühren erfolgt entsprechend den einschlägigen Bestimmungen.

Art. 34 Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen

- ¹ Die privaten Erschliessungsanlagen sind von den interessierten Privaten zu finanzieren.
- ² Dienen einzelne Anlagen mehreren Grundeigentümern, ist die Aufteilung der Kosten für Erstellung, Unterhalt und Erneuerung von den Betroffenen selber zu regeln.
- ³ Soweit private Erschliessungsanlagen (Zufahrten, Kanalisations-, Wasser- und Meteorleitungen, Sickerschächte) von mehreren Grundeigentümern zu finanzieren sind, hat der Eigentümer, der zuerst baut, die Anteile der übrigen Grundeigentümer vorzufinanzieren. Die später bauenden Grundeigentümer haben ihren Anteil bei Überbauung ihres Grundstücks samt Teuerung gemäss Zürcher Baukostenindex, jedoch ohne Zinsen, nachzufinanzieren und der vorfinanzierenden Partei zu bezahlen.
- ⁴ Die Unterhaltskosten der privaten Erschliessungsanlagen werden von denjenigen Grundeigentümern getragen, deren Parzellen überbaut sind.

VII. Energienutzung

Art. 35 Nutzung erneuerbarer Energien

- ¹ Der Wärmebedarf neuer Bauten ist nach Möglichkeit aus erneuerbaren Wärmequellen zu beziehen.
- ² Bei Sanierungen und Erweiterungen bestehender Bauten im Arealplanperimeter ist die Nutzung von Heizsystemen auf der Basis fossiler Energieträger zu vermeiden.
- ³ Die Vorschriften für Neubauten (Abs. 1) kommen sinngemäss bei umfassenden Umbauten und grösseren Erweiterungen bestehender Bauten sowie bei Abbruch und Wiederaufbau ebenfalls zur Anwendung.

VIII. Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte

Art. 36 Dienstbarkeiten

- ¹ Rechtmässig erstellte Bauten, welche infolge der vorliegenden Arealplanvorschriften oder aufgrund geänderter oder gelöschter Dienstbarkeiten nicht mehr den geltenden Vorschriften entsprechen, sind in ihrem Besitzstand gewahrt. Bei diesen Bauten kommt Art. 81 KRG zur Anwendung.
- ² Folgende gemäss Grundbuchauszügen bestehenden Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten, werden wie folgt bereinigt:

Liegenschaft Nr. 1 (Neuzuteilung P07)

Altbestand

Anmerkungen

06.02.199019 Beseitigungsklausel zG der Bewilligungsbehörde
11.01.2011 2011/46/0 Denkmalschutzauflagen

Dienstbarkeiten

29.06.1967 26	(L)	Näherbaurecht z.G. LIG Zernez/7
16.07.1996 71	(R)	Näherbaurecht z.L. LIG Zernez/7
16.07.1996 71	(R)	Immissionsduldungspflicht z.L. LIG Zernez/7
24.08.1998 201	(L)	Fuss- und Fahrwegrecht (Öffentlich) z.G. Politische Gemeinde Zernez, Zernez
09.11.2009 2009/1275/0	(L)	SDR Baurecht für die bestehenden Lagerhallen sowie Lagerbox, bis 31.12.2059 z.G. SDR Zernez/1215
09.11.2009 2009/1275/0	(L)	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. SDR Zernez/1215
09.11.2009 2009/1275/0	(R)	Duldungspflicht für Immissionen z.L. SDR Zernez/1215

Bereinigung im Neubestand

Anmerkungen

06.02.199019 Beseitigungsklausel zG der Bewilligungsbehörde
11.01.2011 2011/46/0 Denkmalschutzauflagen

Dienstbarkeiten

29.06.1967 26	(L)	Näherbaurecht z.G. LIG Zernez/7
16.07.1996 71	(R)	Näherbaurecht z.L. LIG Zernez/7
16.07.1996 71	(R)	Immissionsduldungspflicht z.L. LIG Zernez/7
24.08.1998 201	(L)	Fuss- und Fahrwegrecht (Öffentlich) z.G. Politische Gemeinde Zernez, Zernez
09.11.2009 2009/1275/0	(L)	SDR Baurecht für die bestehenden Lagerhallen sowie Lagerbox, bis 31.12.2059 z.G. SDR Zernez/1215
09.11.2009 2009/1275/0	(L)	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. SDR Zernez/1215
09.11.2009 2009/1275/0	(R)	Duldungspflicht für Immissionen z.L. SDR Zernez/1215

Liegenschaft Nr. 184 (Neuzuteilung P07)AltbestandDienstbarkeiten

24.08.1998 201	(L)	Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht z.G. Politische Gemeinde Zernez, Zernez
----------------	-----	--

Bereinigung im NeubestandDienstbarkeiten

Die Dienstbarkeit 24.08.1998 201 ist zu löschen.

Liegenschaft Nr. 185 (Neuzuteilung P19)AltbestandAnmerkungen

24.07.2014 2014/691/0		Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) vorhanden
-----------------------	--	---

Dienstbarkeiten

20.07.1979 75	(L)	Durchleitungsrecht für elektrische Kabelleitung z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez
20.07.1979 76	(L)	Bau- und Durchleitungsrecht für Hochspannungslei- tung z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez
12.11.2019 2019/993/0	(L)	Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

Bereinigung im NeubestandAnmerkungen

24.07.2014 2014/691/0		Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) vorhanden
-----------------------	--	---

Dienstbarkeiten

20.07.1979 75	(L)	Durchleitungsrecht für elektrische Kabelleitung z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez
20.07.1979 76	(L)	Bau- und Durchleitungsrecht für Hochspannungslei- tung z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez
12.11.2019 2019/993/0	(L)	Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

Liegenschaft Nr. 186 (Neuzuteilung P24)AltbestandAnmerkungen

26.05.2011 2011/553/0 (L) Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für Geflügelstall und Pferdeunterstand z.G. LIG Zernez/190

Dienstbarkeiten

20.12.2017 2017/1242/0 (L) Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

Bereinigung im NeubestandAnmerkungen

26.05.2011 2011/553/0 (L) Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für Geflügelstall und Pferdeunterstand z.G. LIG Zernez/190

Dienstbarkeiten

20.12.2017 2017/1242/0 (L) Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

Liegenschaft Nr. 187 (Neuzuteilung P12)AltbestandDienstbarkeiten

20.07.1979 72 (L) Durchleitungsrecht für elektrische Kabelleitung z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

07.08.2017 2017/755/0 (L) Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

Bereinigung im NeubestandDienstbarkeiten

20.07.1979 72 (L) Durchleitungsrecht für elektrische Kabelleitung z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

07.08.2017 2017/755/0 (L) Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

Liegenschaft Nr. 188 (Neuzuteilung P05)AltbestandAnmerkungen

13.04.2018 2018/245/0 (L) Abbruchsverpflichtung gemäss Vereinbarung vom 03.07.2014 resp. 07.07.2014 z.G. Politische Gemeinde Zernez, Zernez

Dienstbarkeiten

16.09.1979 77 (L) Durchleitungsrecht für elektrische Kabelleitung z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

12.03.198516 (LR) Fuss- und Fahrwegrecht LR LIG Zernez/1094

07.08.2017 2017/756/0 (L) Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

Bereinigung im NeubestandAnmerkungen

13.04.2018 2018/245/0 (L) Abbruchsverpflichtung gemäss Vereinbarung vom 03.07.2014 resp. 07.07.2014
z.G. Politische Gemeinde Zernez, Zernez

Dienstbarkeiten

16.09.1979 77 (L) Durchleitungsrecht für elektrische Kabelleitung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

12.03.198516 (LR) Fuss- und Fahrwegrecht
LR LIG Zernez/1094

07.08.2017 2017/756/0 (L) Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes,
Bau- und Pflanzungsbeschränkung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

Liegenschaft Nr. 189 (Neuzuteilung P01)AltbestandAnmerkungen

10.03.1997 21 Meliorationsgrundstück (befristete Pflichten), bis 31.03.2018

Bereinigung im NeubestandAnmerkungen

Die Anmerkung 10.03.1997 21 ist zu löschen.

Liegenschaft Nr. 190 (Neuzuteilung P01)AltbestandAnmerkungen

10.03.1997 21 Meliorationsgrundstück (befristete Pflichten), bis 31.03.2018

27.02.2009 2009/166/0 (R) Subventionierte Wohnbausanierung, bis 10.12.2029

26.05.2011 2011/553/0 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für Geflügelstall und Pferdeunterstand
z.L. LIG Zernez/186

Bereinigung im NeubestandAnmerkungen

27.02.2009 2009/166/0 (R) Subventionierte Wohnbausanierung, bis 10.12.2029

26.05.2011 2011/553/0 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für Geflügelstall und Pferdeunterstand
z.L. LIG Zernez/186

Die Anmerkung 10.03.1997 21 ist zu löschen.

Liegenschaft Nr. 192 (Neuzuteilung P10)AltbestandAnmerkungen

07.12.2017 2017/1190/0 Nichtlandwirtschaftliches Grundstück

Bereinigung im NeubestandAnmerkungen

07.12.2017 2017/1190/0 Nichtlandwirtschaftliches Grundstück

Liegenschaft Nr. 193 (Neuzuteilung P13)AltbestandAnmerkungen

30.07.2013 2013/859/0 (L) Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung:
Näherbaurecht für Erweiterung Einstellhalle
z.G. LIG Zernez/194

07.12.2017 2017/1190/0 Nichtlandwirtschaftliches Grundstück

Dienstbarkeiten

17.12.2007	2007/1032/0	(R)	Fuss- und Fahrwegrecht z.L. LIG Zernez/1179
07.08.2017	2017/758/0	(L)	Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez
07.08.2017	2017/758/0	(L)	Bau-, Pflanz- und Benützungsbefreiung z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez
13.04.2018	2018/249/0	(L)	Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes samt Zusatzanlagen, Bau- und Pflanzungsbeschränkung z.G. Politische Gemeinde Zernez, Zernez

Bereinigung im NeubestandAnmerkungen

07.12.2017 2017/1190/0 Nichtlandwirtschaftliches Grundstück
Die Anmerkung 30.07.2013 2013/859/0 (L) ist zu löschen.

Dienstbarkeiten

17.12.2007	2007/1032/0	(R)	Fuss- und Fahrwegrecht z.L. LIG Zernez/1179
07.08.2017	2017/758/0	(L)	Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez
07.08.2017	2017/758/0	(L)	Bau-, Pflanz- und Benützungsbefreiung z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez
13.04.2018	2018/249/0	(L)	Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes samt Zusatzanlagen, Bau- und Pflanzungsbeschränkung z.G. Politische Gemeinde Zernez, Zernez

Liegenschaft Nr. 194 (Neuzuteilung P23)AltbestandAnmerkungen

30.07.2013 2013/859/0 (R) Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für Erweiterung Einstellhalle
z.L. LIG Zernez/193

Dienstbarkeiten

16.09.1980	70	(R)	Fuss- und Fahrwegrecht z.L. LIG Zernez/197
17.03.1988	24	(R)	Durchleitungsrecht und Anschlussrecht für Wasser und Abwasser z.L. LIG Zernez/1094
17.03.1988	24	(L)	Durchleitungsrecht und Anschlussrecht für elektr. Strom z.G. LIG Zernez/1094

Bereinigung im NeubestandAnmerkungen

Die Anmerkung 30.07.2013 2013/859/0 (R) ist zu löschen.

Dienstbarkeiten

Die Dienstbarkeit 16.09.1980 70 ist zu löschen.
Die Dienstbarkeit 17.03.1988 24 (R) ist zu löschen.
Die Dienstbarkeit 17.03.1988 24 (L) ist zu löschen.

Liegenschaft Nr. 195 (Neuzuteilung P22)AltbestandDienstbarkeiten

03.03.2000 32 (R) Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Zernez/197

Bereinigung im NeubestandDienstbarkeiten

Die Dienstbarkeit 03.03.2000 32 ist zu löschen.

Liegenschaft Nr. 197 (Neuzuteilung P06, P11, P17, P24, P26)AltbestandAnmerkungen

09.08.2013 2013/895/0 (L) Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für Werkhalle
z.G. LIG Zernez/1180

Dienstbarkeiten

25.10.1957 44 (L) Selbständiges und dauerndes Baurecht für Anschlussgeleise, bis 25.10.2007
z.G. Losinger & CO. AG, Bern

20.07.1979 77 (L) Durchleitungsrecht für elektrische Kabelleitung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

16.09.1980 70 (L) Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Zernez/194

03.03.2000 32 (L) Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Zernez/195

20.12.2017 2017/1243/0 (L) Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

Bereinigung im NeubestandAnmerkungen

09.08.2013 2013/895/0 (L) Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für Werkhalle
z.G. LIG Zernez/1180

Dienstbarkeiten

25.10.1957 44 (L) Selbständiges und dauerndes Baurecht für Anschlussgeleise, bis 25.10.2007
z.G. Losinger & CO. AG, Bern

20.07.1979 77 (L) Durchleitungsrecht für elektrische Kabelleitung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

20.12.2017 2017/1243/0 (L) Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

Die Dienstbarkeit 16.09.1980 70 ist zu löschen.

Die Dienstbarkeit 03.03.2000 32 ist zu löschen.

Liegenschaft Nr. 198 (Neuzuteilung P24)AltbestandAnmerkungen

14.06.2013 2013/670/0 (L) Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für Remise
z.G. LIG Zernez/200

Dienstbarkeiten

28.02.1990 80 (L) Leitungsbaurecht für unterirdische Kabelrohranlage mit Einstiegsschächten

- 26.10.2006 2006/747/0 (L) z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen
Baurecht für Bewässerungsleitung
z.G. Corporaziun da sauaziun Zernez, Zernez
- 19.06.2013 2013/693/0 (L) Näherbaurecht für Einstellhalle, Magazin und Wohnung
z.G. LIG Zernez/1213
- 20.12.2017 2017/1242/0 (L) Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

Bereinigung im NeubestandAnmerkungen

- 14.06.2013 2013/670/0 (L) Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für Remise
z.G. LIG Zernez/200

Dienstbarkeiten

- 28.02.1990 80 (L) Leitungsbaurecht für unterirdische Kabelrohranlage mit Einstiegsschächten
z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen
- 26.10.2006 2006/747/0 (L) Baurecht für Bewässerungsleitung
z.G. Corporaziun da sauaziun Zernez, Zernez
- 20.12.2017 2017/1242/0 (L) Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

Die Dienstbarkeit 19.06.2013 2013/693/0 (L) ist zu löschen.

Liegenschaft Nr. 625 (Neuzuteilung P24)AltbestandDienstbarkeiten

- 28.02.1990 68 (L) Leitungsbaurecht für unterirdische Kabelanlage mit und ohne Schutzkanal mit Schächten
z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen
- 20.12.2017 2017/1242/0 (L) Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

Bereinigung im NeubestandDienstbarkeiten

- 28.02.1990 68 (L) Leitungsbaurecht für unterirdische Kabelanlage mit und ohne Schutzkanal mit Schächten
z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen
- 20.12.2017 2017/1242/0 (L) Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

Liegenschaft Nr. 698 (Neuzuteilung P25)AltbestandDienstbarkeiten

- 03.09.1985 82 (L) Durchleitungsrecht für elektrische Kabelleitung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez
- 04.02.1986 8 (L) Durchleitungsrecht für unterirdische elektrische Kabelleitung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez
- 20.12.2017 2017/1242/0 (L) Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und

Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes,
Bau- und Pflanzungsbeschränkung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

Bereinigung im Neubestand

Dienstbarkeiten

- | | | |
|------------------------|-----|---|
| 03.09.1985 82 | (L) | Durchleitungsrecht für elektrische Kabelleitung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez |
| 04.02.1986 8 | (L) | Durchleitungsrecht für unterirdische elektrische Kabelleitung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez |
| 20.12.2017 2017/1242/0 | (L) | Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes,
Bau- und Pflanzungsbeschränkung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez |

Liegenschaft Nr. 1007 (Neuzuteilung P15)

Altbestand

Dienstbarkeiten

- | | | |
|------------------------|-----|---|
| 02.07.1991 51 | (L) | Leitungsbaurecht für unterirdische Kabelanlage mit und ohne Schutzkanal mit Schächten
z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen |
| 30.11.1993 119 | (R) | Grenzbaurecht für Hochbauten
z.L. LIG Zernez/1094 |
| 12.11.2019 2019/1007/0 | (L) | Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes,
Bau- und Pflanzungsbeschränkung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez |

Bereinigung im Neubestand

Dienstbarkeiten

- | | | |
|------------------------|-----|---|
| 02.07.1991 51 | (L) | Leitungsbaurecht für unterirdische Kabelanlage mit und ohne Schutzkanal mit Schächten
z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen |
| 30.11.1993 119 | (R) | Grenzbaurecht für Hochbauten
z.L. LIG Zernez/1094 |
| 12.11.2019 2019/1007/0 | (L) | Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes,
Bau- und Pflanzungsbeschränkung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez |

Liegenschaft Nr. 1094 (Neuzuteilung P03)

Altbestand

Dienstbarkeiten

- | | | |
|----------------------|------|---|
| 16.09.1979 77 | (L) | Durchleitungsrecht für elektrische Kabelleitung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez |
| 12.03.1985 16 | (LR) | Fuss- und Fahrwegrecht
LR LIG Zernez/188 |
| 12.03.1985 1985/16/0 | (L) | Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Zernez/1242 |
| 17.03.1988 24 | (L) | Durchleitungsrecht und Anschlussrecht für Wasser und Abwasser
z.G. LIG Zernez/194 |
| 17.03.1988 24 | (R) | Durchleitungsrecht und Anschlussrecht für elektr. Strom
z.L. LIG Zernez/194 |
| 30.11.1993 119 | (L) | Grenzbaurecht für Hochbauten
z.G. LIG Zernez/1007 |

- 07.08.2017 2017/757/0 (L) Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez
- 17.08.2020 2020/679/0 (L) Wohnrecht, bis 27.07.2040
z.G. Hummel Jürg, 14.08.1957
Im Nachgang zu Grundpfandrecht ID.2020/000138

Bereinigung im NeubestandDienstbarkeiten

- 16.09.1979 77 (L) Durchleitungsrecht für elektrische Kabelleitung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez
- 30.11.1993 119 (L) Grenzbaurecht für Hochbauten
z.G. LIG Zernez/1007
- 07.08.2017 2017/757/0 (L) Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez
- 17.08.2020 2020/679/0 (L) Wohnrecht, bis 27.07.2040
z.G. Hummel Jürg, 14.08.1957
Im Nachgang zu Grundpfandrecht ID.2020/000138

Die Dienstbarkeit 12.03.1985 16 ist zu löschen.

Die Dienstbarkeit 12.03.1985 1985/16/0 ist zu löschen.

Die Dienstbarkeit 17.03.1988 24 (L) ist zu löschen.

Die Dienstbarkeit 17.03.1988 24 (R) ist zu löschen.

Liegenschaft Nr. 1126 (Neuzuteilung P09)AltbestandDienstbarkeiten

Keine

Bereinigung im NeubestandDienstbarkeiten

- Neueintragungen: (L) Baurecht zu Gunsten Gemeinde Zernez für das dem Fussball dienende, bestehende Gebäude.

Liegenschaft Nr. 1179 (Neuzuteilung P21)AltbestandDienstbarkeiten

- 26.10.2006 2006/747/0 (L) Baurecht für Bewässerungsleitung
z.G. Corporaziun da sauaziun Zernez, Zernez
- 17.12.2007 2007/1032/0 (L) Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Zernez/193
- 20.12.2017 2017/1246/0 (L) Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

Bereinigung im NeubestandDienstbarkeiten

- 26.10.2006 2006/747/0 (L) Baurecht für Bewässerungsleitung
z.G. Corporaziun da sauaziun Zernez, Zernez
- 17.12.2007 2007/1032/0 (L) Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Zernez/193
- 20.12.2017 2017/1246/0 (L) Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

Liegenschaft Nr. 1180 (Neuzuteilung P16)AltbestandAnmerkungen

09.08.2013 2013/895/0 (R) Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für Werkhalle
z.L. LIG Zernez/197

Dienstbarkeiten

26.10.2006 2006/747/0 (L) Baurecht für Bewässerungsleitung
z.G. Corporaziun da sauaziun Zernez, Zernez

Bereinigung im NeubestandAnmerkungen

09.08.2013 2013/895/0 (R) Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Näherbaurecht für Werkhalle
z.L. LIG Zernez/197

Dienstbarkeiten

26.10.2006 2006/747/0 (L) Baurecht für Bewässerungsleitung
z.G. Corporaziun da sauaziun Zernez, Zernez

Liegenschaft Nr. 1181 (Neuzuteilung P04)AltbestandDienstbarkeiten

26.10.2006 747 (L) Baurecht für Bewässerungsleitung
z.G. Corporaziun da sauaziun Zernez, Zernez

25.10.2019 2019/918/0 (L) Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

Bereinigung im NeubestandDienstbarkeiten

26.10.2006 747 (L) Baurecht für Bewässerungsleitung
z.G. Corporaziun da sauaziun Zernez, Zernez

25.10.2019 2019/918/0 (L) Übertragbares Recht zur Erstellung, zum Betrieb und Fortbestand eines unterirdischen Kabelrohrblockes, Bau- und Pflanzungsbeschränkung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

Liegenschaft Nr. 1182 (Neuzuteilung P14)AltbestandDienstbarkeiten

20.07.1979 77 (L) Durchleitungsrecht für elektrische Kabellleitung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

30.03.2005 199 (L) Recht auf Beibehaltung und Betrieb einer Strom-Verteilerkabine
z.G. Politische Gemeinde Zernez, Zernez

Bereinigung im NeubestandDienstbarkeiten

20.07.1979 77 (L) Durchleitungsrecht für elektrische Kabellleitung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

30.03.2005 199 (L) Recht auf Beibehaltung und Betrieb einer Strom-Verteilerkabine
z.G. Politische Gemeinde Zernez, Zernez

Liegenschaft Nr. 1193 (Neuzuteilung P02)AltbestandDienstbarkeiten

26.10.2006 747 (L) Baurecht für Bewässerungsleitung
z.G. Corporaziun da sauaziun Zernez, Zernez

Bereinigung im NeubestandDienstbarkeiten

26.10.2006 747 (L) Baurecht für Bewässerungsleitung
z.G. Corporaziun da sauaziun Zernez, Zernez

Liegenschaft Nr. 1213 (Neuzuteilung P20)AltbestandAnmerkungen

22.08.2012 2012/816/0 (L) Hauptwohnungsverpflichtung
z.G. Politische Gemeinde Zernez, Zernez

Dienstbarkeiten

20.07.1979 1979/77/0 (L) Durchleitungsrecht für elektrische Kabelleitung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

19.06.2013 2013/693/0 (R) Näherbaurecht für Einstellhalle, Magazin und Wohnung
z.L. LIG Zernez/198

29.12.2014 2014/1209/0 (L) Wohnrecht an der Wohnung
z.G. Grass Gian Chasper, 08.05.1946
z.G. Grass Olivia, 28.05.1952

Bereinigung im NeubestandAnmerkungen

22.08.2012 2012/816/0 (L) Hauptwohnungsverpflichtung
z.G. Politische Gemeinde Zernez, Zernez

Dienstbarkeiten

20.07.1979 1979/77/0 (L) Durchleitungsrecht für elektrische Kabelleitung
z.G. Engadiner Kraftwerke AG, Zernez

29.12.2014 2014/1209/0 (L) Wohnrecht an der Wohnung
z.G. Grass Gian Chasper, 08.05.1946
z.G. Grass Olivia, 28.05.1952

Die Dienstbarkeit 19.06.2013/693/0 (R) ist zu löschen.

Liegenschaft Nr. 1242 (Neuzuteilung P08)AltbestandDienstbarkeiten

12.03.1985 1985/16/0 (R) Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Zernez/1094

Bereinigung im NeubestandDienstbarkeiten

Die Dienstbarkeit 12.03.1985 1985/16/0 ist zu löschen.

IX. Kosten**Art. 37 Verfahrenskosten**

¹ Nach Abschluss der Arealplanung und der damit verbundenen Landumlegung legt der Gemeindevorstand die von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden Anteile an den Planungskosten (Arealplanung und Landumlegung) aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen und der verbindlichen Verteilschlüssel gemäss Arealplan in einem

Kostenverteiler (Verfügung) fest.

Art. 38 Erschliessungskosten

- ¹ Die von den Arealplanbeteiligten zu tragenden Anteile an den Kosten der Erschliessung werden vom Gemeindevorstand gleich wie Art. Art. 37 nach Fertigstellung aller o-der einzelner Erschliessungswerke in einem einzigen oder gestaffelt in mehreren Kostenverteilern festgelegt.

X. Schlussbestimmungen

Art. 39 Eintrag und Anmerkung im Grundbuch

- ¹ Die Baubehörde lässt den vorliegenden Arealplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Zernez auf allen Grundstücken im Arealplangebiet anmerken.
- ² Gleichzeitig meldet die Baubehörde die Landumlegung unter Vorlage der Messurkunde des Geometers sowie die Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte im Grundbuch Zernez an.
- ³ Der Gemeindepräsident und der Gemeindeschreiber sind für die Abgabe der erforderlichen Anmeldungen berechtigt.

Art. 40 Aufhebung, Abänderung des Arealplans

- ¹ Haben sich die tatsächlichen oder die rechtlichen Verhältnisse seit dem Erlass des Arealplanes geändert, kann er auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen ganz oder teilweise aufgehoben, abgeändert oder ergänzt werden. Im Übrigen gelten für die Aufhebung und Änderung des Arealplans die einschlägigen Vorschriften des kantonalen Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes der Gemeinde.

Art. 41 Differenzbereinigung

- ¹ Entstehen aus der Anwendung des Arealplans Differenzen oder erweist sich dieser als unvollständig, so entscheidet die Baubehörde darüber auf dem Verfügungsweg. Dabei ist die Baubehörde im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der unterliegenden Partei Fachberater beizuziehen.

Art. 42 Inkrafttreten

- ¹ Der Arealplan und die dazugehörenden Vorschriften treten mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

