

Kanton Graubünden

Gemeinde Ilanz/Glion



Quartierplan Zentrum Bahnhof (Änderung 2020) Öffentliche Auflage

Quartierplanvorschriften

Vom Gemeindevorstand beschlossen am

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Impressum

Projekt
Quartierplan Zentrum Bahnhof (Änderung 2020)
Gemeinde Ilanz/Glion
Projektnummer: 28084

Dokument
Quartierplanvorschriften

Auftraggeber
Gemeinde Ilanz/Glion

Bearbeitungsstand
Stand: Öffentliche Auflage

Bearbeitungsdatum:
14. Januar 2021

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur
Projektleitung
Sachbearbeitung

z:\gemeinde\ilanz\28084_qp_bahnhof\01_rap\02_resultate\02_vorschriften\20210114_qp.docx

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	6
Art. 1	Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften	6
Art. 2	Quartierplangebiet	6
Art. 3	Mittel des Quartierplans	6
II.	Baubereiche und Baubeschränkungen	7
Art. 4	Baubeschränkung gemäss Generellem Gestaltungsplan	7
Art. 5	Baufenster für Hochbauten	7
Art. 6	Baufenster A	7
Art. 7	Baufenster B	8
Art. 8	Baufenster C und D	8
Art. 9	Baubeschränkung Untergeschosse und Durchgang Bahnhof	9
Art. 10	Baubeschränkung bis 4.5 m Höhe	9
Art. 11	Hofstattrecht mit Bestandessicherung	9
Art. 12	Zonengemässe Nutzung mit privatrechtlichem Näherbaurecht	10
Art. 13	Höhenbeschränkung (gemäss Grundordnung)	10
III.	Landabtretungspflichten	10
Art. 14	Landabtretungspflicht Strassenteilstück Parz. Nr. 486	10
Art. 15	Landabtretungspflicht einschliesslich Baurecht	10
IV.	Nutzungsrechte und Nutzungsbeschränkungen	10
Art. 16	Benützungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Gemeinde	10
Art. 17	Entschädigungsloses Nutzungsrecht	10
Art. 18	Nutzungsbeschränkung aus Bachverlegung	11
Art. 19	Grünfläche mit Bepflanzung	11
V.	Verkehrerschliessung	11
Art. 20	Zu- und Ausfahrten	11
Art. 21	Gutachten Verkehrslärm	12
Art. 22	Fussgängerbereiche und Trottoirs	12
Art. 23	Oberirdische Parkierung Baufenster A	12
Art. 24	Unterführungskorridor	12
Art. 25	Zulässige Verkehrsachsen Postauto - Einbahnsystem	12
Art. 26	Postautobereich (mit Option Erweiterung/Verlegung)	13
Art. 27	Parkierung öffentlich/P&R mit Vorbehalt Neubau/Ausbau Busterminal	13
Art. 28	Zufahrtsbeschränkung Via Mulin	13
Art. 29	Zufahrt für Berechtigte (Zubringer)	13
Art. 30	Barrierenanlage geplant	13

Art. 31	Bahnhofplatz	13
VI.	Kosten	14
Art. 32	Verfahrenskosten	14
Art. 33	Erschliessungskosten	14
VII.	Schlussbestimmungen	14
Art. 34	Aufhebung, Abänderung	14
Art. 35	Inkrafttreten	14
Art. 36	Grundbuchanmeldung	14

Legende:

normal: unverändert

kursiv: Kommentar

~~gestrichen:~~ aufzuheben

fett: neu

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Vorbehalt der geltenden Bauvorschriften

- ¹ Alle Bauvorhaben im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften ~~der Stadtgemeinde der Gemeinde Illanz/Glion~~ zu genügen. Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Die Begleitung von wesentlichen Bauvorhaben durch eine Gestaltungsberatung ~~(Bauberatung gemäss Art. 21)~~ ist zwingend. ~~Grundlage ist Art. 21 des Baugesetzes [...]~~
- ² Insbesondere die gemäss Quartierplan zulässigen grossmassstäblichen Überbauungen einzelner Baubereiche bedingen eine hohe Qualität auf den Ebenen Städtebau, Erschliessung, Aussenräume, Architektur, Wohnqualität (ausreichende Belichtung und Belüftung) und Nachhaltigkeit. Die Gestaltungsberatung im Quartierplangebiet umfasst bei wesentlichen Bauvorhaben insbesondere auch die Materialisierung (Gebäudehülle und Aussenanlagen), sowie weitere Elemente, sofern sie für eine gute ortsbauliche Gestaltung und Einordnung und die geforderten hohen Qualitäten von Bedeutung sind.
- ³ Alle Bauvorhaben sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung von Projekten bekanntzugeben. Sie entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung. Gegenüber der Kantonsstrasse bedürfen alle Eingriffe, die über den Hochbaubereich hinausgehen, der Zustimmung des kantonalen Tiefbauamtes (z.B. Zu- und Ausfahrten, unterirdische Bauten, auskragende Gebäudeteile, Parkieranlagen).

Art. 2 Quartierplangebiet

- ¹ ~~Der Quartierplan Bahnhof Zentrum umfasst die Parzellen Nr. 34 (Teilparzelle), 111 (Teilparzelle), 236 (Teilparzelle), 262, 263, 264 (Teilparzelle), 479 (Teilparzelle), 485, 486, 487, 493 (Teilparzelle), 494 (Teilparzelle), 512, 587, 590, 639 und 15395.~~
- ² ~~Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebiets ist aus dem Plan Altbestand 1:1'000 ersichtlich.~~
- ³ ~~Im Gestaltungsplan 1:1'000 ist der Perimeter des Quartierplans Areal Maissen festgelegt. Für diesen Bereich sind die Quartierplaninhalte in einem separaten Quartierplanverfahren zu definieren. Inhalte des Quartierplans Zentrum Bahnhof können im Rahmen des Quartierplans Areal Maissen angepasst werden.~~

Art. 3 Mittel des Quartierplans

- ¹ Der Quartierplan Zentrum Bahnhof umfasst folgende Planungsmittel:
 - Quartierplanvorschriften (vorliegend) inklusive Anhang
 - Altbestand 1:1'000
 - Gestaltungsplan 1:1'000
 - Erschliessungsplan Verkehr 1:1'000

- ² **Der Quartierplan Zentrum Bahnhof umfasst zudem folgende informative Mittel:**
- Planungs- und Mitwirkungsbericht
 - Jurybericht Projektwettbewerb Bahnhof
 - Siegerprojekt GLEIS 1
- ³ **Weiter in Kraft bleiben alle Regelungen und Vereinbarungen im «Bericht mit grundbuchlichem Vollzug und Kostenverteilung» vom 16. Dezember 2013 (Beschlussdatum des Stadtrats der ehemaligen Stadtgemeinde Illanz), sofern sie aufgrund der revidierten Quartierplanunterlagen nicht offenkundig gegenstandslos geworden sind bzw. anderweitig in einem Vertrag oder Grundbucheintrag entsprechend geregelt werden.**

II. Baubereiche und Baubeschränkungen

~~Art. 4 Baubeschränkung gemäss Generellem Gestaltungsplan~~

- ¹ ~~Die Baubeschränkung ist im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan mit Bestimmung in Art. 80 des Baugesetzes der Stadtgemeinde Illanz vom 5.06.2012 (Genehmigungsdatum der Regierung des Kantons Graubünden) festgesetzt. Im bezeichneten Bereich darf ein offener, überdeckter Abstellplatz für Motorfahrzeuge (Busbahnhof) erstellt werden. Geschlossene Hochbauten mit anderen Nutzungen sind nicht zulässig.~~

Art. 5 Baufenster für Hochbauten

- ¹ Baufenster gelten für neue Hochbauten (Neu- und Erweiterungsbauten) anstelle der baugesetzlichen Grenzabstandsvorschriften in der Kernzone. Die Begrenzungslinie darf punktuell von auskragenden Gebäudeteilen wie Erkern, Balkonen, Aussentrep-pen udgl. um maximal 1 m überragt werden,
- a. wenn sie mindestens 4.5 m über angrenzenden Verkehrsflächen liegen;
 - b. wenn sie mindestens 1.5 m Abstand zu angrenzenden bestehenden und geplanten Verkehrsflächen einhalten.
- ² Fassaden über 30 m Länge sind sorgfältig zu gliedern. Im Rahmen der Gestaltungsberatung werden nach Bedarf Staffelungen der Fassaden zur Rhythmisierung festgelegt, die in der Regel die ganze Fassadenhöhe betreffen. Von benachbarten Gebäuden gut einsehbare Dachflächen (z.B. Sockelgeschosse gemäss Baufenster A) sind sorgfältig auszugestalten. Eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung ist zwingend.

Art. 6 Baufenster A

- ¹ Ein Baufenster A darf mit einem Sockelgeschoss grundsätzlich vollständig genutzt werden. Es betrifft dies das Baufenster der Parz. Nr. 261 und 512. Im Anhang 1 ist im Schnitt A-A (Baufenster «Zentrum marcau») dargestellt, bei welchen absoluten Mee-reshöhen diese Sockelgeschosse (GHSmax) sowie maximalen Trauf- und Firsthöhen

der weiteren Geschosse begrenzt sind. Diese absoluten Meereshöhen ersetzen jegliche Höhenbemessungen bei Gesamtüberbauungen dieser Areale ab gewachsenem Terrain. Für weitere Geschosse über dem Sockel gilt ausserdem:

- a. Über dem Sockelgeschoss dürfen insgesamt maximal 200 % der Fläche des Baufensters (Aussenmass inkl. Aussenhaut, Isolationen usw.) für weitere Geschosse genutzt werden.
 - b. Hierbei ist als Gebäudehöhe (GHmax) die absoluten Meereshöhen gemäss Schnitt im Anhang einzuhalten. Für das oberste Geschoss (Attikageschoss) ist die Höhe (GHAmx) gemäss Schnitt im Anhang verbindlich. Es gilt jeweils der höchste Punkt der Dachhaut (inkl. Dämmungen, Abdeckungen, Beläge udgl.).
 - c. Eine lage- und höhenmässige Staffelung über dem Sockelgeschoss ist zwingend. Die Staffelung muss bis an die Traufe des Sockelgeschosses geführt werden (keine Hofrandbebauung über dem 2-geschossigen Sockelgeschoss). Sie wird aufgrund der ortsbaulichen Anforderungen an eine gute Gestaltung und Einordnung im Rahmen der Gestaltungsberatung angeordnet. In diesem Zusammenhang kann die Gestaltungsberatung punktuell das Hervorrücken des Attikageschosses auf die Fassadenflucht zulassen.
- ² Gemäss Richtprojekt (Gestaltungsstudie Zentrum marcau) sind Giebeldächer vorgesehen. Für eine derartige Umsetzung gilt die absolute Firsthöhe (FHmax). Voraussetzung ist eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung.
- ³ Wird auf ein umfassendes Sockelgeschoss verzichtet (Realisierung von mindestens zwei unabhängigen Gebäuden, soweit sie das gewachsene oder neu gestaltete Terrain überragen), gelten im Baufenster bezüglich Höhenbemessung die baugesetzlichen Vorgaben. In den Schnitten im Anhang ist diese Höhenkote ebenfalls angegeben (ca-Werte, da sich die tatsächliche Höhe erst projektbezogen aus dem Mittel in den Gebäudeecken ergeben).

Art. 7

Baufenster B

- ¹ Für die Baufenster B gelten die baugesetzlichen Bestimmungen.
- ² Die Baubehörde kann im Baubewilligungsverfahren die Bemessung der ~~Gebäude- und Firsthöhe~~ **Gesamt- und Fassadenhöhen** ab neugestaltetem Terrain zulassen, wenn sich das neugestaltete Terrain an die angrenzende Verkehrsfläche anpasst und unter dem neugestalteten Terrain keine Hauptnutzflächen (SIA 416) entstehen. Massgebendes Maximum ist in diesem Fall das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche (bestehende oder geplante Erschliessungsstrasse). Voraussetzung ist eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung aus städtebaulicher Sicht. Eine positive Beurteilung kann insbesondere an eine lage- und höhenmässige Staffelung gebunden werden, wie sie für das Baufenster A vorgeschrieben ist.

Art. 8

Baufenster C und D

- ¹ **Die Bebauung der Baufenster C und D erfolgt gemäss dem Ergebnis des Projektwettbewerbs Bahnhof Illanz, Beitrag Gleis 1 (Jurierung 12. November 2020). Abweichungen sind zulässig, solange die Gesamtkonzeption beibehalten wird sowie Abweichungen in Folge der Empfehlungen durch das Preisgericht. Die Wahrnehmung als Bahnhof muss gewährleistet werden.**

- ² Im Baufenster C gilt für Bauten eine maximale Höhe von 726.0 m.ü.M. (entspricht einer Gesamthöhe von ca. 27.5 m). Im Baufenster D gilt für Bauten eine maximale Höhe von 714.5 m.ü.M. (entspricht einer Gesamthöhe von ca. 16.0 m). Die maximale Höhe in m.ü.M. darf nur von technisch bedingten Dachaufbauten um das nachweislich minimal notwendige Mass überschritten werden. Technisch bedingte Dachaufbauten sind so zu platzieren, dass sie soweit möglich nicht wahrgenommen werden.
- ³ Die Baulinien Erdgeschoss dürfen von den Bauten auf Höhe des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) nicht überschritten werden. Im Erdgeschoss ist ein offener Durchgang vom Bahnhofplatz zu den Perrons zu schaffen. Das Erdgeschoss ist im Allgemeinen durchlässig zu gestalten und hauptsächlich mit öffentlich zugänglichen Nutzungen zu belegen.
- ⁴ Untergeschosse dürfen über das Baufenster hinausragen.
- ⁵ Überschreitungen des Baufensters gemäss Art. 5 Abs. 1 sind bei den Baufenstern C und D nicht zulässig.

Art. 9

Baubeschränkung Untergeschosse ~~und Durchgang Bahnhof~~

- ¹ Die Baulinie «Baubeschränkung Untergeschosse» dient der Sicherstellung eines reibungslosen Ablaufs des öffentlichen Verkehrs (insbesondere Postauto~~terminal-~~~~platz~~) und des Langsamverkehrs auf dem Bahnhofplatz während der Bauzeit im Baufenster A.
- ² Nur wenn ein Konzept mit schriftlicher Zustimmung der RhB und der Postauto Schweiz AG mit dem Baugesuch eingereicht wird, darf die Baulinie für unterirdische Bauten überschritten werden.
- ~~³ Bei Realisierung der ersten Bauetappe (Zentrum marcau), ist mit dem Baugesuch die Erweiterungsmöglichkeit der Tiefgarage im Bereich des Bahnhofplatzes mit Durchgang für Fahrzeuge und Fussgänger zum Bahnhof nachzuweisen.~~

Art. 10

Baubeschränkung bis 4.5 m Höhe

- ¹ Der bezeichnete Bereich darf bis zu einer Höhe von 4.5 m, ausgehend vom Terrain des Bahnhofplatzes, nur überbaut werden, wenn die ~~Option zur~~ Verlegung der Postautoabstellplätze gemäss Vorgabe des Generellen Erschliessungsplanes umgesetzt wird.

Art. 11

Hofstattrecht mit Bestandessicherung

- ¹ Die bezeichneten Bauten und Bauteile dürfen im bestehenden Volumen (Hofstattrecht) vollständig abgebrochen und neu erstellt werden. Zweckänderungen im Rahmen der zonengemässen Nutzungen sind zulässig. Für andere Bauten gilt der Besitzstand gemäss Art. 81 des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

Art. 12 Zonengemässe Nutzung mit privatrechtlichem Näherbaurecht

- ¹ Aufgrund eines privatrechtlichen Dienstbarkeitsvertrages darf im bezeichneten Bereich das bestehende Gebäude bis zur zonengemässen **Gebäude- und Firsthöhe Gesamt- und Fassadenhöhe** vergrössert werden.

Art. 13 Höhenbeschränkung (gemäss Grundordnung)

- ⁴ Im bezeichneten Bereich beträgt die Gebäudehöhe 12 m und die Firsthöhe 15,50 m (Art. 59 Baugesetz 2005). Für die Berechnung der mittleren Höhen sind die Höhen in den Gebäudeecken und/oder in den Schnitten von Gebäuden mit der Begrenzungslinie für die Höhenbeschränkung zu verwenden.

III. Landabtretungspflichten

Art. 14 **Landabtretungspflicht Strassenteilstück Parz. Nr. 486**

- ¹ Bei Einbezug der Liegenschaft Nr. 487 in eine Gesamtbebauung mit Parz. Nr. 485, tritt die ~~Stadtgemeinde Ilanz~~ **Gemeinde Ilanz/Glion** den bezeichneten Bereich von Parz. Nr. 486 entschädigungslos an Parz. Nr. 485 ab. Die Mutationskosten gehen zu Lasten der Parz. Nr. 485.

Art. 15 Landabtretungspflicht einschliesslich Baurecht

- ¹ Der jeweilige Grundeigentümer tritt im bezeichneten Bereich die Fläche für den Bau und die Erstellung der Sammelstrasse ~~nach Pendas~~ an die ~~Stadtgemeinde Ilanz Ge-~~
~~meinde Ilanz/Glion~~ ab. Die Abtretung erfolgt entschädigungslos. Die Ausparzellie-
rung erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten auf Kosten der ~~Stadtgemeinde Ge-~~
~~meinde~~.

IV. Nutzungsrechte und Nutzungsbeschränkungen

Art. 16 Benützungsrecht zugunsten der ~~Stadtgemeinde~~ Gemeinde

- 1 Der bezeichnete Boden darf von der ~~Stadtgemeinde~~ **Gemeinde** zur Erstellung eines Trottoirs beansprucht werden. Alle Kosten und der Unterhalt sind Sache der ~~Stadt-~~
~~gemeinde~~ **Gemeinde**.

Art. 17 Entschädigungsloses Nutzungsrecht

- ¹ Die ~~Stadtgemeinde~~ **Gemeinde** darf im Zusammenhang mit der Erstellung der geplanten Sammelstrasse ~~nach Pendas~~ und mit der Erhöhung des Wuhrs zum Glenner

den bezeichneten Bereich für eine geschüttete Böschung beanspruchen. Die jeweilige Eigentümerin der belasteten Parzelle darf den Böschungsbereich in ihre Bauten und Anlagen integrieren, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen eingehalten bleiben.

Art. 18

Nutzungsbeschränkung aus Bachverlegung

- ¹ Der bezeichnete Bereich darf baulich nicht genutzt und beeinträchtigt werden bis die notwendigen Ersatzmassnahmen für die Bacheindolung feststehen und deren Realisierung gesichert ist. Bei Bedarf kann diese Fläche von der ~~Stadtgemeinde Ge-~~ **meinde** entschädigungslos für derartige Ersatzmassnahmen beansprucht werden. Allfällige Massnahmen werden auf Kosten der ~~Stadtgemeinde~~ **Gemeinde** umgesetzt.

~~Art. 19~~

~~Grünfläche mit Bepflanzung~~

- ¹ ~~Der Trennstreifen ist baumbestanden zu halten. Die Stadtgemeinde hat das Recht zur Neubepflanzung mit neuen Pflanzen und Bäumen auf ihre Kosten, wenn sich dies aus den künftigen Nutzungen und im Zusammenhang mit der Verlegung des Postautoterminals ergibt.~~

V. Verkehrserschliessung

Art. 20

Zu- und Ausfahrten

- ¹ Zu- und Ausfahrten für unterirdische Parkieranlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen (z.B. für die Kundschaft eines Einkaufszentrums oder einer Nutzung mit vergleichbarem Verkehrsaufkommen) sind nur an den im Plan Verkehrserschliessung generell bezeichneten Standorten zulässig. Sie müssen auf Strassenniveau ungehindert benutzbar sein. Ein allfälliger Rückstau muss innerhalb des Bau-fensters aufgenommen werden.
- ² Die Zu- und Ausfahrten sowie die Anlieferungen sind so zu dimensionieren und anzuordnen, dass der Verkehr auf den öffentlichen Strassen nicht erheblich behindert wird. Mit dem Baugesuch ist ein Gutachten eines ausgewiesenen Verkehrsplaners einzureichen. Es beurteilt und bestätigt, dass die Belange des Verkehrs und der Sicherheit (insbesondere auch Sichtverhältnisse und Auswirkungen auf den Postautoverkehr) aufgrund der zu erwartenden Verkehrsaufkommen (Anlieferung, Kunden, weitere Nutzer) hinreichen gewährleistet sind. Bei positivem Gutachten kann von den im Plan Verkehrserschliessung festgelegten generellen Standorten im Baubewilligungsverfahren abgewichen werden, wenn daraus Dritten keine Nachteile entstehen.
- ³ Zu- und Ausfahrten sowie Anlieferungen sind sorgfältig in die Fassadengestaltung zu integrieren. Die betroffenen Fassaden dürfen durch diese Einschnitte nicht entwertet und unattraktiv werden.

Art. 21 Gutachten Verkehrslärm

- ¹ Bei Bauvorhaben im Baufenster A, die ein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen verursachen, ist mit dem Baugesuch aufzuzeigen, dass der Alarmwert (entlang bestehender Strassen) resp. der Planungswert (entlang neuer Strassen ~~nach Pen-~~
~~das~~) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III eingehalten sind.

Art. 22 Fussgängerbereiche und Trottoirs

- ⁶ Die bezeichneten Bereiche und Trottoirs auf Privatgrund dürfen von der Allgemeinheit als Fusswege genutzt werden. Geplante Fussgängerbereiche sind im Zusammenhang mit der Realisierung von Neubauten in einem Baufenster vom Ersteller auf seine Kosten für eine Nutzung durch Fussgänger zu gestalten und zur Verfügung zu stellen. Parkplätze sind nicht zulässig. Vorbehalten sind Ausnahmen gemäss ~~Ziffer 5.4~~ **Art. 23**.
- ⁷ Fussgängerbereiche auf Grundeigentum der ~~Stadtgemeinde~~ **Gemeinde** und des Kantons Graubünden werden von der ~~Stadt~~ **Gemeinde** erstellt, finanziert und unterhalten.
- ⁸ In den Fussgängerbereichen auf Privatgrund mit Nutzungsbeschränkung ist der motorisierte Zubringerverkehr des Grundeigentümers zulässig und hat Vorrang.

Art. 23 Oberirdische Parkierung Baufenster A

- ¹ Für allfällige oberirdische Parkplätze müssen Flächen des Baufensters beansprucht werden. Ein Abtausch mit Flächen im Fussgängerbereich kann in begründeten Ausnahmefällen bewilligt werden, wenn sich die Verhältnisse für die Fussgänger nicht verschlechtern und keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsregime zu erwarten sind (Nachweis mit dem Gutachten gemäss ~~Ziffer 5.4~~ **Art. 20**).

~~Art. 24~~ ~~Unterführungskorridor~~

- ~~¹ Zwischen Bahnhof und Baufenster Zentrum «Marcau» (Parz. Nr. 261 und 512) ist auf den Ebenen der Tiefgaragen eine Durchgangsmöglichkeit für Fussgänger und im Hinblick auf eine allfällige Erstellung einer Tiefgarage unter dem Bahnhofplatz sicherzustellen. Der Durchgang muss vom Fussgängerverkehr vom Zentrum «Marcau» bis nach Pendas (ev. künftiger P+R) genutzt werden können und bei Bedarf für Fahrzeuge ausbaubar sein. Der Nachweis der hinreichenden Koordination ist mit einem Baugesuch auf den Liegenschaften 111T und 512 zu erbringen.~~

Art. 25 Zulässige Verkehrsachsen Postauto - Einbahnsystem

- ¹ Die Postautos verkehren zum bestehenden Terminal auf dem Bahnhofplatz über die Bahnhofstrasse (Einmündung Glennerstrasse). Die Wegfahrt erfolgt vom Bahnhofplatz auf die Poststrasse.
- ² ~~Die Postautos fahren zum optionalen Terminalstandort über die Bahnhofstrasse (Einmündung Glennerstrasse) ein und über die geplanten Strassen nach Osten weg (neue Pendasstrasse – Glennerstrasse). Die Erschliessung des neuen~~

Postautoplatzes (Postautobereich) erfolgt über die im Erschliessungsplan festgelegte Linienführung im Einbahnverkehr. Ausnahmsweise dürfen Postautos über den Bahnhofplatz wegfahren.

- ³ Während eines provisorischen Postautoplatzes sind auch andere Zu- und Wegfahrtregimes zulässig.

Art. 26 Postautobereich (mit Option Erweiterung/Verlegung)

- ¹ Soweit der Betrieb der RhB nicht zwingend auf diese Flächen angewiesen ist, können sie für die Bedürfnisse der Postautos von der ~~Stadtgemeinde~~ Gemeinde beansprucht oder erworben werden. Die RhB berücksichtigt den Platzbedarf des Postauto~~terminal~~splatzes am ~~optionalen neuen~~ Standort bei ihren Ausbauprojekten im Bahnhofbereich.
- ² Vorübergehend kann der Postautoplatz auf dem Bahnhofplatz bestehen bleiben. Während der Bauzeit des neuen Postautoplatzes sind Provisorien an anderen Standorten zulässig.

Art. 27 ~~Parkierung öffentlich/P&R mit Vorbehalt Neubau/Ausbau Busterminal~~

- ¹ ~~Bis zu einer allfälligen Verlegung des Busterminals sind diese Flächen für öffentliche Parkplätze zu nutzen. Sind diese Parkflächen aufgrund von Vorhaben im Interesse Stadtgemeinde Ilanz teilweise aufzuheben, hat sie für einen flächengleichen Ersatz in der Umgebung des Bahnhofs zu sorgen.~~

Art. 28 Zufahrtsbeschränkung Via Mulin

- ¹ Die Via Mulin ist vom motorisierten Durchgangsverkehr freizuhalten. Die ~~Stadtgemeinde Ilanz~~ Gemeinde Ilanz/Glion ergreift nach Bedarf Massnahmen zur Durchsetzung.

Art. 29 Zufahrt für Berechtigte (Zubringer)

- ¹ Die Zufahrten für Berechtigte dürfen ausschliesslich von den anstossenden Grundeigentümern (Parz. Nr. 263 und 590) für die Anlieferung und den Güterumschlag genutzt werden.

Art. 30 Barrierenanlage geplant

- ¹ ~~Die Barriere ist von der Stadtgemeinde Ilanz spätestens im Zusammenhang mit dem Bau des neuen Strassenabschnittes nach Pendas zu realisieren. Die Gemeinde Ilanz/Glion ist berechtigt, an entsprechender Stelle eine Barrierenanlage zur Erschliessung des Gebiets Pendas zu erstellen.~~

Art. 31 Bahnhofplatz

- ¹ Der Bahnhofplatz ist dem Langsamverkehr und nach Massgabe von Art. 25 dem öffentlichen Verkehr vorbehalten. ~~Der~~ Das bestehende Postauto~~bereich~~terminal hat bis ~~zu einer allfälligen~~ zur Verlegung vorrangige Nutzungsansprüche.

- ² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können Standorte für die Anlieferung der angrenzenden Bauten bewilligt werden.

VI. Kosten

Art. 32 Verfahrenskosten

- ¹ Die Kosten aufgrund von Anpassungen des Quartierplans Zentrum Bahnhof werden gemäss der jeweiligen Interessenz an die entsprechenden Grundeigentümer verrechnet.

Art. 33 Erschliessungskosten

- ¹ Bei der Erstellung von Verkehrsanlagen kommt das Beitragsverfahren gemäss KRVO Art. 22 ff zur Anwendung.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 34 Aufhebung, Abänderung

- ¹ Haben sich die tatsächlichen oder die rechtlichen Verhältnisse seit dem Erlass des Quartierplanes geändert, kann er auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen ganz oder teilweise aufgehoben, abgeändert oder ergänzt werden.

Art. 35 Inkrafttreten

- ¹ Der revidierte Quartierplan Zentrum Bahnhof tritt mit Beschluss des Gemeindevorstands in Kraft.
- ² Alle bisherigen Planungsmittel des Quartierplans Zentrum Bahnhof werden mit Inkrafttreten des revidierten Quartierplans Zentrum Bahnhof aufgehoben. In Rechtskraft bleiben lediglich die in Art. 3 aufgeführten Mittel des Quartierplans.

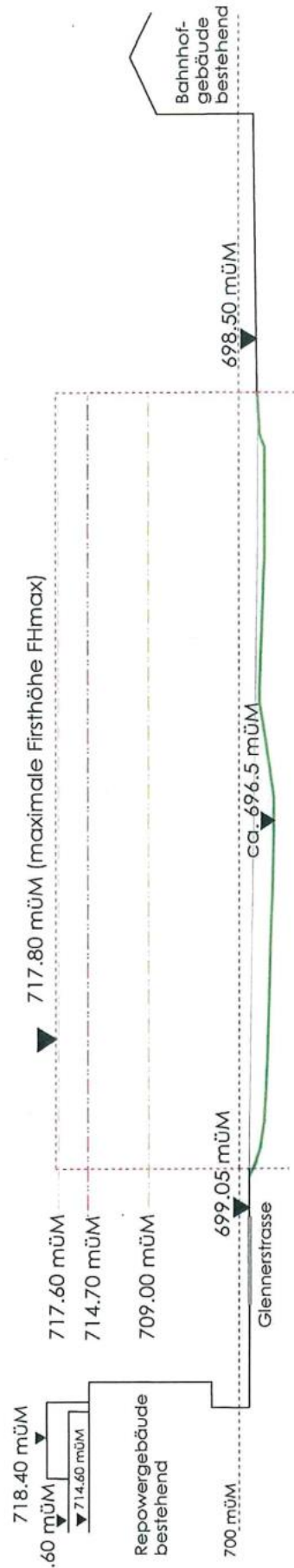
Art. 36 Grundbuchanmeldung

- ¹ Das Grundbuchamt wird beauftragt und ermächtigt, den Quartierplan Zentrum Bahnhof auf den Liegenschaften gemäss Art. 2 anzumerken.
- ² Gleichzeitig ist die alte Anmerkung Quartierplan Zentrum Bahnhof vom 3. April 2014 im Grundbuch zu löschen auf den Liegenschaften gemäss Art. 2.

Quartierplan Zentrum - Bahnhof - Quartierplanbestimmungen

Vertikales Baufenster Parz. Nr. 261 und 512 (Schnitt A-A):

bestehendes Terrain



Baufenster

GHSmax: maximale Traufhöhe eines Sockelgeschosses bei Gesamtbebauung

GHmax: zulässige Traufhöhe bei Gesamtbebauung

GHAmx: zulässige Traufhöhe des Attikageschosses bei Gesamtbebauung

Anhang 1
1:500