



VSCHINAUNCHA DA SILVAPLAUNA

GEMEINDE SILVAPLANA

LEDSCHA DA FABRICA
BAUGESETZ

VERSION 2010

INHALTSVERZEICHNIS

| Inhalt | Art. |
|---|------------|
| I. Allgemeine Bestimmungen | |
| Zweck | Art. 1 |
| Geltungsbereich / Rechtsquellen | Art. 2 |
| Bauten ausserhalb der Bauzonen | Art. 3 |
| Bau- und Planungsbehörden | Art. 4 |
| Beizug von Fachleuten | Art. 5 |
| Ausnahmen | Art. 6 |
| Veränderungen an bestehenden Bauten (Hofstattrecht) | Art. 7 |
| Bauzone mit rechtskräftiger Quartierplanung (Planungszone) | Art. 8 |
| Folgeplanung | Art. 8a |
| II. Richtplanung | |
| Zweck und Wirkung der Richtpläne | Art. 9 |
| Richtplan - Verfahren | Art. 10 |
| Landschafts- und Siedlungsinventare | Art. 11 |
| III. Ortsplanung allgemein | |
| Planungsmittel | Art. 12 |
| Planungszone (Bausperre) | Art. 13 |
| IV. Grundordnung | |
| 1. Allgemeines | |
| Inhalt und Wirkung der Grundordnung | Art. 14 |
| Grundordnung - Verfahren | Art. 15 |
| 2. Zonenplanung | |
| Zonenplan | Art. 16 |
| Zonenarten | Art. 17 |
| 3. Zonen der Grundnutzung | |
| Dorfkernzonen DKSJ und DKSJN | Art. 18 |
| Dorfkernzone Silvaplana und Champfèr (DK) | Art. 19 |
| Alter Dorfteil Silvaplana und Champfèr (ADSC) | Art. 20 |
| Wohnzonen | Art. 21 |
| Gewerbezone | Art. 22 |
| Zone für touristische Anlagen | Art. 23 |
| Schutzzone Crap da Sass | Art. 26bis |
| Hotelzone Dorfkern | Art. 24 |
| Hotelzone Brasera | Art. 24a |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Art. 25 |
| Zone für öffentliche Anlagen | Art. 26 |
| Campingzone | Art. 27 |
| Landschaftszone | Art. 28 |
| Freihaltezone | Art. 29 |
| Forstzone | Art. 30 |
| übriges Gemeindegebiet | Art. 31 |

| | |
|---|----------|
| 4. Überlagerte Nutzung | |
| Alpine Ruhezone | Art. 32 |
| Landschafts- und Uferschutzzone | Art. 33 |
| Naturschutzzone | Art. 34 |
| Wald- und Wildschonzone | Art. 35 |
| Wintersportzone | Art. 36 |
| Grundwasser- und Quellschutzzone | Art. 37 |
| Gefahrenzone | Art. 38 |
| Abbau-, Ablagerungs- und Aufbereitzungszone | Art. 39 |
| Archäologiezone | Art. 40 |
| Archäologische Schutzzone | Art. 41 |
| 5. Genereller Gestaltungsplan | |
| Genereller Gestaltungsplan, Inhalt | Art. 42 |
| Geschützte Natur- und Kulturobjekte | Art. 43 |
| Erhaltenswerte Kulturobjekte und Bauteile | Art. 44 |
| Baugestaltungslinien | Art. 45 |
| 6. Genereller Erschliessungsplan | |
| Genereller Erschliessungsplan | Art. 46 |
| 7. Allgemeine Nutzungsvorschriften | |
| Baureife | Art. 47 |
| Nutzungsetappen | Art. 48 |
| Zusätzliche Nutzungsetappierung in Quartierplanungen und bei Gross- überbauungen | Art. 49 |
| A. Förderung Erstwohnungsbau und Einschränkung Zweitwohnungsbau | |
| Zweck | Art. 50 |
| Begriffe | Art. 51 |
| Gegenstand der Erstwohnungsanteilsregelung und Kontingentierung | Art. 52 |
| Erstwohnungspflicht | Art. 53 |
| Beschränkung der Umnutzungsmöglichkeiten von nutzungspflichtigen Erstwohnungen | Art. 54 |
| Ausnahme von der Erstwohnungspflicht | Art. 55 |
| Sonderregelung bei projektbezogenen Nutzungsplanungen | Art. 56 |
| B. ERSTWOHNUNGSANTEILSREGELUNG | |
| Erstwohnungsanteil | Art. 57 |
| Alternative Erfüllung der Erstwohnungspflicht | Art. 58 |
| Abgeltung des Erstwohnungsanteils durch Ersatzabgabe | Art. 59 |
| Bemessung und Fälligkeit der Ersatzabgabe | Art. 60a |
| Erstwohnungsanteils- und Ersatzabgaberegulung für Die vor dem 15.2.2005 bewilligten nutzungspflichtigen Erstwohnungen | Art. 60b |
| C. KONTINGENTIERUNG | |
| Jahreskontingent der Gemeinde | Art. 61a |
| Aufteilung der Jahreskontingente | Art. 61b |
| Jahreskontingent pro Bauherrschaft | Art. 61c |
| Übertragung der Jahreskontingente, Abweichungen Von den Festlegungen, Vorbezüge | Art. 61d |

| | |
|---|----------|
| D. ZWEITWOHNUNGSSTEUER (im Rechtsverfahren) | |
| Zweitwohnungssteuer | Art. 62a |
| Veranlagung der Zweitwohnungssteuer | Art. 62b |
| E. VERWENDUNG DER ERSATZABGABE UND DER ZWEITWOHNUNGSSTEUER | |
| Verwendung der Ersatzabgabe und de Zweitwohnungssteuer | Art. 62c |
| F. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN | |
| Baugesuche mit Wohnnutzungen | Art. 63a |
| Verfahren bei der Abgeltung der Erstwohnungspflicht | Art. 63b |
| Rückstellung der Baufreigabe | Art. 63c |
| Sicherung der Erstwohnungspflicht | Art. 63d |
| Verfall der Kontingente | Art. 63e |
| Projektänderungen | Art. 63f |
| Übertragbarkeit von Kontingenten | Art. 63g |
| Baugesuch von Baugesellschaften und juristischen Personen | Art. 63h |
| Rechtswidrige Vorgänge und Zustände | Art. 63i |
| Übersicht und Kontrolle der nutzungspflichtigen Erstwohnungen und der verfügbaren Kontingente | Art. 63j |
| Ausführungsverordnung | Art. 63k |
| ANHANG | |
| 1. Baubewilligung und Baufreigabe | |
| 2. Nutzer von Wohnungen und Beherbergungsbetrieben | |
| 3. Wohnungsarten | |
| 4. Projektarten | |
| 5. Relevante bauliche Massnahmen und Umnutzungen | |
| 6. Bruttogeschossfläche | |
| Einkaufszentren | Art. 64 |
| Campieren, Aufstellen von Wohnwagen usw | Art. 65 |
| Beanspruchung des öff. Grundes und der öff. Gewässer | Art. 66 |
| Benützung des öffentlichen Luftraumes | Art. 67 |
| Grabungen und Leitungen im öffentlichen Grund | Art. 68 |
| Eigentumsbeschränkungen und Enteignungen | Art. 69 |
| Benützung von Privateigentum durch die Gemeinde | Art. 70 |
| 8. Allgemeine Erschliessungsvorschriften | |
| 8.1 Allgemeines | |
| Erschliessungsvoraussetzungen | Art. 71 |
| Erschliessungsetappen | Art. 72 |
| Zufahrt | Art. 73 |
| Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser und Energie | Art. 74 |
| Abwasser- und Kehrrechtbeseitigung | Art. 75 |
| 8.2 Verkehr- und Versorgungsanlagen | |
| Verkehrssicherheit | Art. 76 |
| Ausfahrten von Garagen und Abstellplätzen | Art. 77 |
| Abstellplätze für Motorfahrzeuge | Art. 78 |
| Ersatzabgabe | Art. 79 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 8.3. | Projektierung Erschliessungsanlagen | |
| | Bau- und Niveaulinien | Art. 80 |
| | Generelle Projekte und Bauprojekte | Art. 81 |
| | Bau- und Niveaulinien - Verfahren | Art. 82 |
| 8.4 | Ausführung und Unterhalt der Erschliessungsanlagen | |
| | Öffentliche Erschliessungsanlagen | Art. 83 |
| | Private Erschliessungsanlagen | Art. 84 |
| | Übernahme von privaten Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde | Art. 85 |
| 8.5 | Finanzierung der Erschliessungsanlagen | |
| | Öffentliche Erschliessungsanlagen, Finanzierung | Art. 86 |
| | Rückerstattung von Vorfinanzierungen | Art. 87 |
| 9. | Allgemeine Gestaltungsvorschriften | |
| | Gestaltungsgrundsätze | Art. 88 |
| | Geschlossene Bauweise | Art. 89 |
| | Halboffene und offene Bauweise | Art. 90 |
| | Dächer | Art. 91 |
| | Baumaterialien und Farbgebung | Art. 92 |
| | Empfangsanlagen, Leitungen, Solaranlage | Art. 93 |
| | Reklamen | Art. 94 |
| | Einfriedungen | Art. 95 |
| | Kinderspielplätze | Art. 96 |
| | Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern | Art. 97 |
| | Strassen-, Hausnamen und -nummern | Art. 98 |
| 10. | Bauvorschriften | |
| 10.1 | Baukonstruktion und Mindestmasse | |
| | Ausführung und Unterhalt der Bauten | Art. 99 |
| | Gesundheit | Art. 100 |
| | Energiesparmassnahmen | Art. 101 |
| | Förderung eines energieeffizienten Bauens | Art. 101b |
| | Dachwasser, Schneefänge und Schneeräumung | Art. 102 |
| | Emissionen | Art. 103 |
| | Bauarbeiten | Art. 104 |
| | Schutz des Vermessungswerkes | Art. 105 |
| 10.2 | Vorschriften über das Mass der Nutzung und die Gebäudeabmessung | |
| | Zonenschema | Art. 106 |
| | Baumasseziffer (BZ) | Art. 107 |
| | Nutzungsübertragung und Parzellierung | Art. 108 |
| | Gebäudehöhen | Art. 109 |
| | Gebäudelängen | Art. 110 |
| | Grenzabstände | Art. 111 |
| | Besondere Grenzabstandsvorschriften | Art. 112 |
| | Gewässer- und Waldrandabstand | Art. 113 |

V. Quartierplanung

- 1. Quartierplanung Allgemeines**
 - Zweck und Inhalt der Quartierplanung Art. 114
 - Beizugsgebiet Art. 115
 - Entlassung aus der Quartierplanpflicht Art. 116
- 2. Quartiergestaltung**
 - Inhalt der Quartiergestaltung Art. 117
 - Anwendbare Bauvorschriften im Quartierplan Art. 118
- 3. Quartiererschliessung**
 - Inhalt der Quartiererschliessung Art. 119
- 4. Grenzbereinigung und Baulandumlegung im Quartierplan**
 - Grenzbereinigung und Baulandumlegung Art. 120
 - Aufnahme und Bewertung alter Bestand Art. 121
 - Landabzug für gemeinschaftliche Anlagen Art. 122
 - Neuzuteilung Art. 123
 - Nutzungskonzentration Art. 124
 - Bereinigung der beschränkten dinglichen und vorgemerkten persönlichen Rechte Art. 125
- 5. Quartierplanverfahren**
 - Einleitung Art. 126
 - Umlegungsbann Art. 127
 - Erstellen des Quartierplanes Art. 128
 - Quartierplanungskosten Art. 129
 - Öffentliche Auflage des Quartierplanes Art. 130
 - Genehmigung des Quartierplanes Art. 131
- 6. Anmerkung Quartierplan**
 - Anmerkung im Grundbuch Art. 132
- 7. Vollzug des Quartierplanes**
 - Bau der gemeinschaftlichen Anlagen, Kostenverteilung Art. 133
- 8. Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes**
 - Aufhebung und Abänderung des Quartierplanes Art. 134

VI. Baubewilligungsverfahren

- Baubewilligungspflicht Art. 135
- Befreiung von der Bewilligungspflicht Art. 136
- Baugesuchsunterlagen Art. 137
- Bauprofil Art. 138
- Publikation des Baugesuchs und Einsprachen Art. 139
- Vereinfachtes Verfahren Art. 140
- Baubescheid Art. 141
- Bedingungen, Auflagen und Revers Art. 142
- Baufristen Art. 143
- Baukontrollen Art. 144
- Projektänderung Art. 145

| | |
|---------------------------|----------|
| Vorentscheid | Art. 146 |
| Behandlungsgebühren | Art. 147 |

VII. Verantwortlichkeits- und Strafbestimmungen, gesetzliches Pfandrecht, Rechtsmittel

1. Verantwortlichkeit, Strafen und Massnahmen

| | |
|--------------------------------|----------|
| Verantwortlichkeit | Art. 148 |
| Widerhandlungen, Strafen | Art. 149 |
| Wiederherstellung | Art. 150 |

2. Gesetzliches Pfandrecht

| | |
|-------------------------------|----------|
| Gesetzliches Pfandrecht | Art. 151 |
|-------------------------------|----------|

3. Rechtsmittel

| | |
|--------------------|----------|
| Rechtsmittel | Art. 152 |
|--------------------|----------|

VIII. Schlussbestimmungen

| | |
|---------------------|----------|
| Inkrafttreten | Art. 153 |
|---------------------|----------|

Wo dieses Gesetz Begriffe verwendet, die nur das männliche oder weibliche Geschlecht erwähnen, gelten diese für beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn des Gesetzes nichts anderes ergibt.

I. Allgemeine Bestimmungen

Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz strebt eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde Silvaplana an, welche insbesondere auf ein gut gestaltetes Ortsbild zu achten hat. Es ordnet die zweckmässige Nutzung und Erschliessung des Bodens. Es fördert die Entstehung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen, die Wahrung der Schönheit und Eigenart von Siedlungen und Landschaft sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Geltungsbereich / Rechtsquellen

Art. 2

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet von Silvaplana. Es findet insbesondere Anwendung auf sämtliche der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen sowie baulichen Massnahmen.
- 2 Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Zu beachten sind ferner im öffentlichen Interesse abgeschlossene Verträge mit privaten Organisationen, wie z.B. Pro Lej da Segl. Im Verhältnis unter Nachbarn gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.
- 3 Die von privaten Berufsorganisationen aufgestellten Normen können vom Gemeindevorstand in Ergänzung dieses Baugesetzes ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.

Bauten ausserhalb der Bauzonen

Art. 3

- 1 Für Bauten ausserhalb der Bauzonen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG).
- 2 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.

Bau- und Planungsbehörden

Art. 4

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Ihr obliegt der Vollzug dieses Gesetzes, soweit nicht ausdrücklich ein anderes Organ vorgesehen ist. Die Baubehörde erlässt sämtliche Entscheide, insbesondere die Baubewilligungsentscheide, und vertritt die Gemeinde in allen sich aus diesem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten. Die Baubehörde erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Baugesetz.

- 2 Die Gemeindeversammlung wählt eine Baukommission. Ihre Amtsdauer entspricht derjenigen des Gemeindevorstandes.
- 3 Die Baukommission hat die Baugesuche zu prüfen und die übrigen Geschäfte der Baubehörde zu unterbreiten. Sie stellt der Baubehörde Antrag.
- 4 Die Gemeindeversammlung wählt bei Bedarf eine Planungskommission. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört ihr von Amtes wegen an. Die Kommission bereitet unter Beizug von Fachleuten die Planungsmassnahmen zu Handen der Baubehörde vor.

Beizug von Fachleuten

Art. 5

- 1 Der Gemeindevorstand, die Baukommission und die Planungskommission können für bedeutende Bauvorhaben unter vorheriger Anzeige an die Bauherrschaft fachkundige Berater beiziehen.
- 2 Die Kosten für den Beizug fachkundiger Berater hat die Bauherrschaft zu tragen.

Ausnahmen

Art. 6

- 1 Der Gemeindevorstand kann, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde und ein entsprechendes Gesuch gestellt wird, Ausnahmen von den einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- 2 Die Ausnahmegewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet oder als widerrufbar (Revers) erklärt werden.
- 3 Ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung besteht nicht.

Veränderungen an bestehenden Bauten (Hofstattrecht)

Art. 7

- 1 Der Weiterbestand bestehender Bauten, welche seinerzeit gesetzeskonform erstellt worden sind, heute aber in Widerspruch zu den neuen Vorschriften stehen, bleibt gewährleistet.
- 2 Zerstörte oder abgebrochene Bauten dürfen unter dem Vorbehalt von Baulinien sowie eines Generellen Gestaltungsplanes ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützung und die Gebäudeabmessungen im gleichen Umfang wieder aufgebaut werden. Dabei darf die bisherige Nutzungsart beibehalten werden. Eine Anpassung an die in der betreffenden Zone vorgeschriebene Nutzungsart ist in jedem Fall zulässig.
- 3 Der Gemeindevorstand kann in der Dorfkernzone Abweichungen vom Grundriss und vom Baukubus (inkl. Aufstockungen) gestatten, sofern damit eine bessere oder zumindest gleichwertige Überbauung und Gestaltung erreicht wird und allfällig betroffene Grundeigentümer keine Einsprache erheben. Vorbehalten bleibt die Spezialregelung im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplanes oder einer Quartierplanung.
- 4 Ein Anspruch auf eine Behandlung im Sinne von Abs. 2 besteht nur, sofern die Gebäudemasse des Altbaus vor dem Abbruch bzw. binnen zwei Monaten seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne fest-

gehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren seit der Zerstörung bzw. dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren.

- 5 Die Überreste von zerstörten Gebäuden sind innerhalb eines Jahres seit dem Ereignis zu beseitigen. Im Unterlassungsfall kann der Gemeindevorstand die Beseitigung auf Kosten des Eigentümers in Verfügungsform anordnen.

Bauzone mit rechtskräftiger Quartierplanung

Art. 8

- 1 Die Bauzone mit rechtskräftiger Quartierplanung ist für Wohnbauten, Gastgewerbebetriebe sowie Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe bestimmt. Sie umfasst Bauzonenteile, für welche per 31. Dezember 2001 rechtskräftig genehmigte Quartierpläne vorlagen und in der untenstehenden Tabelle aufgeführt sind.
- 2 Hinsichtlich der Baumasseziffer (BZ) über die ganzen Quartierplangebiete, der minimalen Grenzabstände (GA) gegenüber Grundstücken ausserhalb der Bauzone mit rechtsgültigen Quartierplanung, Gebäudelänge (GL), Gebäudehöhe (GH), Emissionsgrad (EG) und Empfindlichkeitsstufen (ES) gelten die folgenden Vorschriften.

| Nr | Name der Fraktion und des Quartierplanes * | Grundbuchanmerkung | max. BZ | Grenzabstände min. m | Gebäudelänge max. m | Gebäudehöhe max. m | Emissionsgrad | Empfindlichkeitsstufe |
|----------|--|--------------------|---------|----------------------|---------------------|--------------------|---------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | Silvaplana | | | | | | | |
| 1.1 | Munterots | 6.3.1991 | 1.6 | 2.50 | 30.00 | 8.80 | 1 | II |
| 1.2 | Clavanövs | 5.9.1996 | 1.8 | 2.50 | 30.00 | 8.80 | 1 | II |
| 1.3 | Prasúras | 30.9.1979 | 2.37 | 2.50 | 35.00 | 8.80 | 1 | II |
| 1.4 | Clavanövs suot | 16.7.1980 | Vertrag | 2.50 | - | Vertrag | 1 | II |
| 2 | Champfèr | | | | | | | |
| 2.1 | Üerts | 31.3.1980 | 2.3 | 2.50 | 30.00 | 11.00 | 1 | II |
| 2.2 | Ers | 17.10.1980 | 1.0 | 4.00 | 25.00 | 6.20 | 1 | II |
| 3 | Surlej | | | | | | | |
| 3.1 | Islas | 21.4.1978 | 2.0 | 2.50 | 20.00 | 8.80 | 1 | II |
| 3.2 | Sella | 19.10.1978 | 0.6 | 4.00 | 20.00 | 6.20 | 1 | II |
| 3.3 | Aguagliöls | 27.10.1978 | 2.4 | 2.50 | 20.00 | 11.00 | 1 | II |
| 3.4 | Clos | 12.2.1980 | 1.5 | 4.00 | 20.00 | 6.20 | 1 | II |
| 3.5 | Crastens West | 16.3.1987 | 3.5 | 4.00 | 20.00 | 6.20 | 1 | II |
| 3.6 | Crastens Nord | 3.12.1992 | 2.6 | 4.00 | 20.00 | 6.20 | 1 | II |
| 3.7 | Foppas West | 13.2.1995 | 2.1 | 2.50 | 20.00 | 8.80 | 1 | II |
| 3.8 | Foppas Ost | 5.9.1996 | 1.532 | 2.50 | - | 8.20 | 1 | II |
| 3.9 | Sturetscha | - | 1.626 | 2.50 | 35.00 | 9.20 | 1 | II |

* Siehe auch Einträge in den Zonen- und Quartierplänen sowie den QP-Vorschriften.

Art. 8 BauG "Bauzone mit rechtskräftiger Quartierplanung": Vorschriften zum Quartierplangebiet 1.4 "Clavanövs suot" von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen Gemäss RB Nr. 1728 vom 14. Dezember 2004

- 3 Vorbehalten sind die Abweichungen, welche in den einzelnen Quartierplanungen gestützt auf Art. «Anwendbare Bauvorschriften im Quartierplan» zulässig sind.

- 4 In Quartierplänen, in denen bei Grundstücken innerhalb des Quartierplangebietes keine Grenzabstände festgelegt sind, gelten die Grenzabstände in der Kolonne 5.
- 5 Die Ausnutzungsmöglichkeiten der einzelnen Parzellen richten sich nach den Quartierplänen.
- 6 Für die Umrechnung der Bruttogeschossfläche (BGF) auf das Gebäudevolumen (GV) gilt folgendes Verhältnis: $1 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 3 \text{ m}^3 \text{ GV}$.

Folgeplanungen

Art. 8 a

- 1 Die Baubehörde kann auch in den nicht mit einer Quartierplanpflicht belegten Gebieten eine Folgeplanung (Quartierplan/Arealplan) durchführen, wenn diese für eine optimale Gestaltung und Erschliessung zweckmässig ist.
- 2 Die Durchführung einer Folgeplanung ist insbesondere in den Dorfkernzonen und im alten Dorfteil sowie in den Wohnzonen bei umfangreicheren Bauvorhaben und wesentlichen Veränderungen von bestehenden Strassenzügen sowie Plätzen und Hofräumen zu prüfen.
- 3 Im Hinblick auf eine allfällige Folgeplanung sind Bauvorhaben in den Dorfkernzonen und im alten Dorfteil vor der Aufnahme der Projektierung der Baubehörde anzuzeigen.

II. Richtplanung

Zweck und Wirkung der Richtpläne

Art. 9

- 1 In den Richtplänen werden die Grundzüge festgelegt, nach denen im Hinblick auf die künftige Entwicklung das Gemeindegebiet genutzt, gestaltet, erschlossen, etappiert und besiedelt werden soll.
- 2 Die Richtpläne sind für die Gemeindeorgane verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.

Richtplan - Verfahren

Art. 10

- 1 Vor Erlass der Richtpläne sind die zu ihrer Ausführung erforderlichen Aufgaben und deren Finanzierung abzuklären.
- 2 Der Gemeindevorstand verabschiedet die Richtpläne, legt sie während 30 Tagen im Gemeindehaus öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde öffentlich bekannt. Während dieser Zeit können Anregungen und Wünsche bekanntgegeben werden. Der Gemeindevorstand nimmt die daraufhin eingegangenen Anregungen zur Kenntnis.
- 3 Die Richtpläne werden der Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet und hierauf der Regierung bekanntgegeben.
- 4 Soweit dieses Gesetz keine Vorschriften enthält, findet das kantonale Raumplanungsgesetz Anwendung.

Landschafts - und Siedlungsinventare

Art. 11

- 1 Der Gemeindevorstand lässt bei Bedarf folgende Inventare ausarbeiten:
 - a) das Landschaftsinventar mit den wertvollen Landschaften, Naturobjekten und Biotopen,
 - b) das Siedlungsinventar mit der bewerteten, bestehenden Bausubstanz.
- 2 Die Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan.
- 3 Die Inventare sind laufend nachzuführen. Das Siedlungsinventar steht den Grundeigentümern bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.

III. Ortsplanung allgemein

Planungsmittel

Art. 12

- 1 Die Gemeinde ordnet die Nutzung, Gestaltung und Erschliessung ihrer Gebiete durch das Baugesetz, den Zonenplan, den Generellen Gestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan (Grundordnung), und durch Quartierplanungen.

Planungszone (Bausperre)

Art. 13

- 1 Der Gemeindevorstand kann eine generelle oder auf Teilgebiete beschränkte Planungszone (Bausperre) für die Dauer von höchstens einem Jahr erlassen:
 - a) bei Revision des Baugesetzes oder des Zonenplanes;
 - b) bei Erlass oder Revision des Generellen Erschliessungs- und Gestaltungsplanes;
 - c) bei Erlass oder Abänderung von Baulinien, Niveaulinien oder Quartierplänen;
 - d) zur Verhinderung und Behebung von Engpässen in der Versorgung und Entsorgung.
- 2 Die Planungszone ist im Kantonsamtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde bekanntzugeben.
- 3 Während der Geltungsdauer einer Planungszone dürfen keine Neubauten oder baulichen Veränderungen bewilligt werden, welche den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen oder die Ausführung der Pläne beeinträchtigen könnten.
- 4 Eine Verlängerung der Geltungsdauer einer Planungszone mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes bleibt vorbehalten.

IV. Grundordnung

1. Allgemeines

Inhalt und Wirkung der Grundordnung

Art. 14

- 1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.
- 2 Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für alle verbindlich.

Grundordnung - Verfahren

Art. 15

- 1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung.
- 2 Bauvorschriften und die Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen im Gemeindehaus öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt zu geben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planaufgabe wesentliche Änderung erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.
- 3 Während der Auflagefrist können Interessierte beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Diese sind zur Kenntnis zu nehmen und in die Überlegungen einzubeziehen.
- 4 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind der Regierung zur Genehmigung einzureichen. Sie sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.

2. Zonenplanung

Zonenplan

Art. 16

- 1 Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Zonenarten.
- 2 Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
- 3 Im Zonenplan und im Baugesetz werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Für ihre Ausscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Zonenarten

Art. 17

- 1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Grundnutzung; Bauzonen:

| Art. Nr. | Abk. | Zone |
|----------|------|---|
| 18 | DKSJ | Dorfkernzone Surlej |
| 18 | DKSN | Dorfkernzone Seglias Nord |
| 19 | DK | Dorfkernzonen Silvaplana und Champfèr |
| 20 | ADSC | alter Dorfteil Silvaplana und Champfèr |
| 21 | W | Wohnzone |
| 22 | GWZ | Gewerbezone |
| 23 | ZTA | Zone für touristische Anlagen |
| 24 | HZ | Hotelzone |
| 25 | ZöBA | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen |
| 26 | ZöA | Zone für öffentliche Anlagen |
| 26bis | SCS | Schutzzone Crap da Sass |
| 8 | BQ | Bauzone mit rechtskräftiger Quartierplanung |

Grundnutzung; übrige Zonen:

| | | |
|----|-----|------------------------|
| 27 | CZ | Campingzone |
| 28 | LWZ | Landwirtschaftszone |
| 29 | FH | Freihaltezone |
| 30 | F | Forstzone |
| 31 | ÜG | übriges Gemeindegebiet |

überlagerte Zonen:

| | | |
|----|-----|--|
| 32 | ARZ | alpine Ruhezone |
| 33 | LUZ | Landschafts- und Uferschutzzone |
| 34 | NZ | Naturschutzzone |
| 35 | WRZ | Wildruhezone |
| 36 | WS | Wintersportzone |
| 37 | GQZ | Grundwasser- und Quellschutzzone |
| 38 | GF | Gefahrenzone |
| 39 | AAA | Abbau-, Ablagerungs- und Aufbereitungszone |
| 40 | A | Archäologiezone |
| 41 | AS | Archäologische Schutzzone |

3. Zonen der Grundnutzung

Dorfkernzonen DKSJ und DKSN

Art. 18

- 1 Die Dorfkernzonen sind für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 In den Dorfkernzonen soll die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise erhalten und ergänzt werden. Wo Baugestaltungslinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufluchten die Lage der Bauten. Abbrüche werden nur gestattet, wenn der Wiederaufbau einer sich optimal in die Siedlung einfügenden Baute zum voraus sichergestellt wird.

Dorfkernzone Silvaplana und Champfèr (DK)

Art. 19

- 1 Die Dorfkernzonen sind für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht gestattet.
- 2 In den Dorfkernzonen soll die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise erhalten und ergänzt werden. Abbrüche werden nur gestattet, wenn der Wiederaufbau einer sich optimal in die Siedlung einfügenden Baute zum voraus sichergestellt wird.

Alter Dorfteil Silvaplana und Champfèr (ADSC)

Art. 20

- 1 Der alte Dorfteil Silvaplana und Champfèr ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht gestattet.
- 2 Im alten Dorfteil soll die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise erhalten und ergänzt werden. Neubauten und Umbauten sowie Renovationen sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Abbrüche werden nur gestattet, wenn der Wiederaufbau einer sich optimal in die Siedlung einfügenden Baute zum voraus sichergestellt wird.

Wohnzonen

Art. 21

- 1 Die Wohnzonen sind für Wohnbauten, Gastgewerbe-, Dienstleistungs- sowie Kleingewerbebetriebe bestimmt.
- 2 Der Gemeindevorstand kann für den Neu- und Ausbau von Hotels traditioneller Art für die Baumassenziffer einen Bonus bis zu 20 % gewähren. Voraussetzung hierfür ist die Schaffung von ausreichenden Personalunterkünften. Die mit diesem Bonus verbundene Nutzungsbeschränkung (Führung von Hotels traditioneller Art) ist in den Baubescheid aufzunehmen und gestützt darauf im Grundbuch anzumerken.

Gewerbezone

Art. 22

- 1 Die Gewerbezone ist für gewerbliche Betriebe bestimmt.
- 2 Der Gemeindevorstand kann Vorkehrungen zur Verminderung von nachteiligen Einwirkungen auf die Umgebung vorschreiben.
- 3 Wohnnutzungen sind nicht gestattet. Ausgenommen sind Wohnnutzungen für Personen, die in gewerblichen Betrieben innerhalb der Gemeinde Silvaplana tätig sind. Voraussetzung ist indessen, dass der betreffende Wohnraum gleichzeitig oder später als der Betrieb erstellt wird und nicht mehr als 30 % der auf der Liegenschaft zulässigen Gebäudevolumen ausmacht. Bestehende Bauten sind in der Anteilsregelung einzuberechnen.
- 4 In Härtefällen kann der Gemeindevorstand Ausnahmen von dieser Regelung genehmigen.

Zone für touristische Anlagen

Art. 23

- 1 Die Zone für touristische Anlagen ist für touristische Transportanlagen, Gewerbe-, Gastgewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für ober- und unterirdische Autoparkplatzanlagen bestimmt. Wohnbauten bzw. Wohnräume sind

nur insoweit zulässig, als sie dem Personal der in dieser Zone befindlichen Transportanlagen und den betreffenden Gastgewerbebetrieben dienen.

- 2 Wohnnutzungen sind nicht gestattet. Ausgenommen sind Wohnnutzungen für Personen, die in gewerblichen Betrieben innerhalb der Gemeinde Silvaplana tätig sind. Voraussetzung ist indessen, dass der betreffende Wohnraum gleichzeitig oder später als der Betrieb erstellt wird und nicht mehr als 30 % der auf der Liegenschaft zulässigen Gebäudevolumen ausmacht. Bestehende Bauten sind in der Anteilsregelung einzuberechnen.
- 3 In Härtefällen kann der Gemeindevorstand Ausnahmen von dieser Regelung genehmigen.
- 4 Bei guter Baugestaltung kann die Baubehörde für die Seilbahnstation Abweichungen der Dachvorschriften bewilligen.

Hotelzone Dorfkern

Art. 24

- 1 Die Hotelzone Dorfkern ist für traditionelle Hotels und die dazugehörigen Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Als traditionelles Hotel gilt ein Beherbergungsbetrieb, der Gästen gegen Entgelt zeitlich beschränkt (in der Regel tage-/wochenweise) Raumeinheiten (Zimmer oder Suiten) zur Verfügung stellt und gleichzeitig die für Hotels typischen Service- und Dienstleistungen anbietet. Diese Raumeinheiten dürfen rechtlich nicht verselbständigt (keine dinglichen Rechte und keine Vermietung) werden und keine für Wohnungen typischen Einrichtungen aufweisen.
- 3 Wohnnutzungen sind nur für die betriebsführenden Personen und das Personal zulässig. Bestehende Wohnungen dürfen weiterhin uneingeschränkt genutzt und auch erneuert werden.
- 4 Bestehende Hotels dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Baumasseziffer, Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden.
5. Die Regelung gemäss Art.8 BauG findet keine Anwendung

Hotelzone Brasera

Art. 24a

- 1 Die Hotelzone Brasera ist für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Aparthotels sind generell untersagt. Wohnbauten, Verkaufslöke und andere Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benutzung den Kurbetrieb und die Erholung stören. Wird kein Gastgewerbebetrieb geführt, gelten die Zonenvorschriften der angrenzenden Wohnzone
- 2 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen. Der Eigentümer von Gastgewerbebetrieben hat sich über die Sicherstellung des Verwendungszweckes gegenüber der Gemeinde auszuweisen.
- 3 Bestehende Hotels dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Baumasseziffer, Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz-

und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen **Art. 25**

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen ist ein Grenzabstand von 2,5 m einzuhalten. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Zone für öffentliche Anlagen **Art. 26**

- 1 Die Zone für öffentliche Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienenden Anlagen bestimmt. Die Zone für öffentliche Kinderspielplätze ist für Spielplätze bestimmt und unterliegt den Bestimmungen der ZöA.
- 2 In der Zone für öffentliche Anlagen sind nur Bauten zulässig, die für den Unterhalt der Anlage dringend notwendig sind.

Schutzzone Crap da Sass **Art. 26bis**

- 1 Die bestehende Schlossanlage ist in ihrem heutigen Bestand grundsätzlich zu erhalten und darf nicht abgebrochen oder anderweitig baulich wesentlich verändert werden. Bei Zerstörung und bei Umbauten ist die Schlossanlage in ihrer Charakteristik und in ihrer historischen Substanz zu bewahren. Bei Umbauten ist die Bauberatung obligatorisch. Die kantonale Denkmalpflege ist immer beizuziehen.
- 2 In der Schutzzone Crap da Sass dürfen keine zusätzlichen Bauten und Anlagen ausserhalb der Schlossmauern erstellt werden.
- 3 Im übrigen gelten die Bestimmungen der Dorfkernzone Silvaplana und Champfèr (DK).

Campingzone **Art. 27**

- 1 Die Errichtung und der Betrieb von fest eingerichteten Campingplätzen sind nur in der Campingzone gestattet. Es dürfen nur solche Bauten erstellt werden, die ausschliesslich dem Camping und dem Sport dienen, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske, Restaurants, Sport-, Spielanlagen und Bauten und Anlagen für den Wassersport. Für den Campingbetrieb ist die vom Gemeindevorstand erlassene Campingordnung massgebend.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.
- 3 Auf Campingplätzen dürfen Wohnwagen, Zelte und dergleichen nur während den offiziellen Saison - Öffnungszeiten des Campingplatzes aufgestellt sein.

Landwirtschaftszone **Art. 28**

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.
- 2 Bauten und Anlagen dürfen bewilligt werden, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder Wohnbedürfnissen der bäu-

erlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen.

- 3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft die notwendigen Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausstattung der Bauten.
- 4 Der Boden in der Landwirtschaftszone ist ordnungsgemäss zu bewirtschaften. Soll die Bewirtschaftung durch Dritte erfolgen, sind in erster Linie die einheimischen Landwirte zu berücksichtigen. Wiesenparzellen in der Landwirtschaftszone sowie die nicht überbauten Parzellen in den Bauzonen sind bis Ende September abzumähen oder abzuweiden. Der Gemeindevorstand kann ab diesem Zeitpunkt auf Kosten des Grundeigentümers nicht bewirtschaftete Parzellen mähen oder abweiden lassen.
- 5 Die Vorschriften gemäss Abs. 4 gelten auch für unüberbauten Boden in anderen Zonen, soweit dieser bewirtschaftbar ist.

Freihaltezone

Art. 29

- 1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslogen, Gewässerufeln oder Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.
- 2 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.
- 3 Sofern die Nutzung oder Pflege eines Freihaltegebietes es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.

Forstzone

Art. 30

- 1 Die Forstzone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan einzutragen.
- 2 Die Zuständigkeit von Bauten und Anlagen richten sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

übriges Gemeindegebiet

Art. 31

- 1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.
- 2 Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind unzulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.
- 3 Bauten und Anlagen haben sich gut in das Landschaftsbild einzufügen.

4. Überlagerte Nutzung

Alpine Ruhezone

Art. 32

- 1 Die alpine Ruhezone dient der Erhaltung naturnaher Landschaften. Touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr sind in der alpinen Ruhezone untersagt. Ausnahmen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung, für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen sowie unumgängliche Pistenverbesserungen sind gestattet.
- 2 Im Bereich von Wildeinstandgebieten sind Variantenskifahren und der Langlauf nicht gestattet. Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Kennzeichnung der Wildeinstandgebiete.

Landschafts- und Uferschutzzone

Art. 33

- 1 Die Landschafts- und Uferschutzzone schützt Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie die Umgebung von Siedlungen, See- und Flussufer, Aussichtslagen und Baumbestände, vor der Zerstörung und Verbauung.
- 2 Touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr sind untersagt. Die Anlage oder Markierung von Skiabfahrtspisten und Skirouten sind nicht gestattet. Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Kennzeichnung der Wildeinstandsgebiete.
- 3 Bauliche Massnahmen wie Strassen und Wege sind nur im übergeordneten öffentlichen Interesse zulässig. Bei deren Ausführung ist der Einordnung in die Landschaft grösste Beachtung zu schenken.
- 4 Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet. Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

Naturschutzzone

Art. 34

- 1 Die Naturschutzzone schützt die Lebensräume von Tieren und Pflanzen.
- 2 Die Erstellung neuer Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Rodungen und andere Eingriffe, die das ökologische Gleichgewicht stören können, sind untersagt.
- 3 Bei gegenseitiger Überlagerung von Wintersport- und Naturschutzzone bleibt die Ausübung des Wintersports grundsätzlich gewährleistet. Die Pistenpräparation darf jedoch zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und nur bei 30 cm minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen. Eine Beschneidung von Biotopen nationaler Bedeutung oder deren chemische Präparierung sind nicht zulässig.
- 4 Der Gemeindevorstand trifft nach Rücksprache mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen notwendige Nutzungseinschränkungen und Pflegemassnahmen.

Wald- und Wildschonzone

Art. 35

- 1 Die Wald- und Wildschonzonen dienen der ungestörten Entfaltung der Fauna.
- 2 In der Wald- und Wildschonzone auf der rechten Talseite ist jede Art der Sportausübung, insbesondere das sogenannte Variantenskifahren untersagt. Der Gemeindevorstand kann für einzelne Fälle Ausnahmen gewähren, wenn der Zweck der Bestimmung dennoch gewahrt bleibt. Das Begehen und Befahren abseits der markierten Wege ist untersagt.
- 3 In der Wald- und Wildschonzone im Gebiet Fratta ist jedes Begehen und Befahren abseits der markierten Wege untersagt.
- 4 Not- und Rettungsmassnahmen sind in den Wald- und Wildschonzonen zulässig.
- 5 Verstösse gegen das obgenannte Verbot werden nach den Strafbestimmungen geahndet.

Wintersportzone

Art. 36

- 1 Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege und u.ä.
- 2 In der Wintersportzone gelten folgende Vorschriften:
 - a) Allen steht zur Ausübung des unmotorisierten Wintersportes der freie Zutritt offen;
 - b) In der Wintersportzone sind Präparierungen von Pisten und Loipen mittels mechanischer Hilfsmittel zu dulden. Diese Massnahmen sind indessen nur zulässig, sofern es die Schneelage erlaubt. Nötigenfalls kann der Gemeindevorstand die geeigneten Einschränkungen anordnen.
 - c) Bauliche Anlagen, Pflanzungen und Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie Skiabfahrten und das Skiübungsgelände nicht beeinträchtigen bzw. dem Wintersport dienen.
 - d) Der Gemeindevorstand kann anordnen, dass Einfriedungen entfernt werden, soweit dies zur Sicherung der Abfahrt und der Loipen unerlässlich ist. Die Entfernungs- und Instandstellungskosten sind jeweils vom Verursacher zu übernehmen.
 - e) Für Grossanlässe sowie neu Aktivitäten ist der Einbezug der Pro Lej da Segl unerlässlich. Ausgeschlossen ist das Benützen der gefrorenen See- fläche zu Parkierzwecken.
- 3 Nach Massgabe der Zonenpläne ist es zulässig, Skipisten und Loipen mechanisch zu beschneien und die hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen zu erstellen. Die Beschneieung darf frühestens ab 1. November und nur auf gefrorenem Boden erfolgen. Der Gemeindevorstand kann in begründeten Fällen eine Beschneieung ab 15. Oktober zulassen. Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Die oberirdischen Beschneieungsaggregate sind nach Saisonschluss zu entfernen.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Art. 37

- 1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störung geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden können. Die Zulässige Nutzungen können in einem Reglement umschrieben werden.
- 2 Der Gemeindevorstand erlässt für Grundwasserfassungen und für Mineralquellen sowie bei Bedarf für Quelfassungen detaillierte Schutzzonenpläne mit den Zonen SI (Fassungsbereich), SII (engere Schutzzone) und SIII (weitere Schutzzone) samt zugehörigen Reglementen nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzellen innerhalb der detaillierten Schutzzonen sind im Grundbuch anzumerken
- 3 Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzzonen können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Bewilligung.

Gefahrenzone

Art. 38

- 1 Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.
- 2 In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I, rot gekennzeichnet) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.
- 3 In der Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II, blau gekennzeichnet) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der zusätzlichen Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.

Abbau-, Ablagerungs- und Aufbereitungszone AAA

Art. 39

- 1 Die Abbau-, Ablagerungs- und Aufbereitungszone bezeichnet die für den Abbau, die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Tunnelausbruchmaterial sowie die Annahme, Zwischenlagerung, Sortierung und Aufbereitung von Kies, Sand und Stein bestimmte Fläche.
- 2 Zulässig sind nur Aufbereitungsanlagen, Verlade- sowie Zu- und Abtransporteinrichtungen (Rampen) sowie projektbezogene Bauten und Anlagen.
- 3 Die Ablagerungsfläche ist nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialablagerung erforderlich sind.

Archäologiezone

Art. 40

- 1 Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.
- 2 Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten aller Art (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind der Gemeinde und dem Archäologischen Dienst vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.

Archäologische Schutzzone

Art. 41

- 1 Die archäologische Schutzzone schützt bekannte archäologische Fundstellen wie z.B. Siedlungsplätze, Gräberfelder, archäologische bedeutende Bauten und Anlagen usw. vor willkürlicher Zerstörung und Veränderung jeder Art.
- 2 In der archäologischen Schutzzone sind Bauten und Anlagen, die den Zweck der Zone beeinträchtigen, untersagt. Unumgängliche Bodeneingriffe jeder Art sind nur mit ausdrücklicher Bewilligung des Archäologischen Dienstes gestattet.
- 3 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist grundsätzlich gestattet. Die Baubehörde trifft nach Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst notwendige Einschränkungen.

5. Genereller Gestaltungsplan

Genereller Gestaltungsplan, Inhalt

Art. 42

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten, der Bauteile von Bauten, der Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft. Er kann Schutzbereiche und Erhaltungsbereiche bezeichnen. Er bestimmt Gebiete, in denen Bauten und Anlagen nur aufgrund rechtskräftiger Quartierpläne bewilligt werden.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet die geschützten und erhaltenswerten Bauten und Bauteile, Anlagen, Bau- und Baumgruppen. Die Art des Schutzes ist im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Zur Gestaltung des Ortsbildes, von Strassenzügen, Plätzen und Hofräumen können im Generellen Gestaltungsplan Baulinien und Baugestaltungslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen und zur Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen und Nutzungskonzentrationen vorgeschrieben werden.
- 3 Durch den Generellen Gestaltungsplan können Kultur- und Naturobjekte unter Schutz gestellt werden.
- 4 Der Inhalt des Generellen Gestaltungsplanes kann im Zonenplan dargestellt werden.

Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Art. 43

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte, wie Hecken, Feld- und Ufergehölze, Einzelbäume und Baumgruppen sowie geologische Einzelobjekte sind zu schützen.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Kulturobjekte und Bauteile müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen, ausgekernt oder zerstört werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Teilabbrüche sind zulässig, sofern die abgebrochenen Teile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind und in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.
- 3 Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege beratend bei.
- 4 Die Gemeinde kann an Erhaltungsmassnahmen angemessene Beiträge leisten.

Erhaltenswerte Kulturobjekte und Bauteile

Art. 44

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Kulturobjekte, Gebäude und Bauteile, wie Freiräume, Brunnen, Mauern, Anlagen und wertvolle Einzelbauteile sowie geologische Einzelobjekte sind zu erhalten.
- 2 Auskernungen oder Teilabbrüche sind zulässig, wenn die abzubrechenden Gebäude nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind und in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden. Strassenraumbildende Mauern sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. Teilabbrüche für Zugänge sind auf das Minimum zu beschränken. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich.
- 3 Bauvorhaben im Bereich der erhaltenswerten Kulturobjekte und Bauteile sind vor der Ausarbeitung des Bauvorhabens der Baubehörde mitzuteilen und durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Baugestaltungslinien

Art. 45

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.

6. Genereller Erschliessungsplan

Genereller Erschliessungsplan

Art. 46

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von Leitungen erforderlichen Bau- und Höhenlinien festlegen.
- 2 Strassen und Leitungen ausserhalb der Bauzone sind insoweit in den Generellen Erschliessungsplan einzubeziehen, als sie Angaben enthalten, die zur Ausführung der Erschliessung in der Bauzone wesentlich sind. An Leitungen ausserhalb der Bauzone darf grundsätzlich nicht angeschlossen werden.
- 3 Im Generellen Erschliessungsplan können Gemeinschaftsanlagen, wie Parkierungsanlagen, Heizungsanlagen, Beschneiungsanlagen und dergleichen festgelegt werden.
- 4 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Bemessung der Erschliessungsbeiträge.
- 5 Die im Generellen Erschliessungsplan, Verkehr, aufgeführten Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Plätze Quartiergestaltungsplan, gelten als öffentlich, unbesehen, ob sie sich im Eigentum der Gemeinde oder im Eigentum von Privaten befinden. Allfällige Entschädigungsansprüche sind im Rahmen des kantonalen Enteignungsgesetzes geltend zu machen.

7. Allgemeine Nutzungsvorschriften

Baureife

Art. 47

- 1 Neubauten und Umbauten mit Zweckänderung dürfen nur auf erschlossenen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn
 - a) seine Form, Grösse und Beschaffenheit eine zonengemässe Überbauung gestattet und wenn eine im betreffenden Gebiet beabsichtigte Quartierplanung nicht präjudiziert wird und
 - b) vorschriftsgemässe Anlagen für die Zufahrt, die Wasser- und Energieversorgung und die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benützung dieser Anlagen besitzt.
- 2 Der Gemeindevorstand kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst mit den Neubauten erstellt werden, die Erteilung der Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde vom Bauherr sichergestellt werden.
- 3 Ein Anspruch auf Zufahrt über öffentliche Feld- und Waldwege besteht nicht. Vorbehalten bleibt in jedem Fall die Durchführung einer Quartierplanung.

Nutzungsetappen

Art. 48

- 1 Die Bauzonen werden im Interesse einer geordneten Entwicklung des Dorfes in zwei Nutzungsetappen unterteilt. In der 1. Etappe dürfen im Rahmen des Baugesetzes und des Quartierplanes Baubewilligungen sofort erteilt werden. In der 2. Etappe dürfen bis auf weiteres keine Baubewilligungen erteilt werden. Die Umetappierung wird durch die Gemeindeversammlung vorgenommen; sie kann erst erfolgen, wenn 80 % der Flächen in den ersten Bauetappen überbaut sind.

Zusätzliche Nutzungsetappierung in Quartierplanungen und bei Grossüberbauungen

Art. 49

- 1 Im Rahmen von Quartierplanverfahren ist der Gemeindevorstand ermächtigt, die bauliche Nutzung zu etappieren.
- 2 Zur Vermeidung von Grossbaustellen und deren nachteiligen Auswirkungen auf den Kurortsbetrieb kann der Gemeindevorstand eine Etappierung auch allgemein bei der Erteilung von Baubewilligungen anordnen.
- 3 Die Etappierungen im Sinne von Abs.1 und 2 dürfen sich indessen höchstens auf eine Zeitspanne von 5 Jahren seit Rechtskraft der Quartierpläne bzw. der Baubewilligungen erstrecken.

A. Förderung Erstwohnungsbau und Einschränkung Zweitwohnungsbau

Zweck

Art. 50

- 1 Im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung und einer geordneten nachhaltigen Entwicklung sowie mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven der Gemeinde Silvaplana wird eine Erstwohnungsanteilsregelung und eine Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus sowie eine Zweitwohnungssteuer eingeführt.

Begriffe

Art. 51

- 1 Die in diesem Kapitel verwendeten Begriffe werden im Anhang definiert. Dieser Anhang bildet integrierender Bestandteil des Gesetzes.

Gegenstand der Erstwohnungsanteilsregelung und Kontingentierung

Art. 52

- 1 Die Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelung gelangt auf dem gesamten Gemeindegebiet zur Anwendung, wo Zweitwohnungsnutzungen geschaffen werden, so insbesondere bei Neubauten, Umbauten, Wiederaufbauten, Ersatzbauten und Erweiterungen sowie Umnutzungen.
- 2 Nicht unter die Erstwohnungsanteilsregelung fallen
 - a. die Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung;
 - b. Umbau von altrechtlichen Wohnbauten mit und ohne Vergrößerungen der BGF;
 - c. Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnbauten mit und ohne Vergrößerung der BGF;

- d. Erweiterung der BGF von altrechtlichen Wohnungen bis max. 30%, max. 35 m² BGF
- 3 Nicht unter die Kontingentierungsregelung fallen
 - a. Erstwohnungen eingeschlossen Alternativverfüllungen;
 - b. die Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung;
 - c. bei Umbau, Erneuerung, Wiederaufbau und Ersatz von Wohnbauten: Die BGF der auf dem Grundstück bis dahin bestehenden altrechtlichen Wohnungen und Zweitwohnungen;
 - d. die Erweiterung der BGF von altrechtlichen Wohnungen bis 30%, max. 35 m² BGF;
 - e. Umnutzungen der vor dem 15.2.2005 bewilligten Erstwohnungen.
 - 4 Durch öffentlichrechtliche und privatrechtliche Vereinbarungen, letztwillige Verfügungen und dergleichen können sowohl neue wie bestehende Wohnungen mit einer zeitlich unbeschränkten Erstwohnungspflicht belegt werden. Diese Möglichkeit besteht insbesondere bei Beitragsleistungen/Entschädigungen, welche die Gemeinde aufgrund des Wohn- und Gewerbebauförderungsgesetzes bzw. Hotelförderungsgesetzes, erbringt. Analoges gilt auch für Alternativverfüllungen im Sinne von Art. 58.

Erstwohnungspflicht

Art. 53

- 1 Die nutzungspflichtigen Erstwohnungen müssen von Personen, welche in der Gemeinde Silvaplana ihren Lebensmittelpunkt und damit zivilrechtlichen Wohnsitz in Sinne von Art. 23 ZGB haben (Ortsansässige im Sinne der Definition), genutzt werden. Dieser Lebensmittelpunkt bestimmt sich nach der Gesamtheit der objektiven äusseren Umstände, aus denen sich die konkreten Lebensinteressen der betreffenden Person erkennen lassen. Nicht entscheidend sind hierfür die Anmeldung mit Hinterlegung der Schriften, die Niederlassungsbewilligung gemäss Bundesgesetz über die Ausländerinnen und Ausländer sowie die Erwerbsbewilligungen gemäss Gesetz über den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland.
- 2 Soweit die Eigentümer/innen die nutzungspflichtigen Erstwohnungen nicht selber nutzen, sind diese gegen angemessenes Entgelt Ortsansässigen zur Verfügung zu stellen. Angemessen ist ein Entgelt, welches für vergleichbare Raumeinheiten in vergleichbarer Lage in der Gemeinde bezahlt wird.
- 3 Bestehen hinsichtlich dem Wohnsitz Zweifel, haben die Eigentümer/innen nachzuweisen, dass die Nutzer in der Gemeinde ihren Lebensmittelpunkt haben. Gelingt dieser Nachweis nicht, müssen diese nutzungspflichtigen Erstwohnungen Personen zur Verfügung gestellt werden, welche diese Voraussetzung nachgewiesenermassen erfüllen.

Beschränkung der Umnutzungsmöglichkeiten von nutzungspflichtigen Erstwohnungen

Art. 54

- 1 Alle nutzungspflichtigen Erstwohnungen müssen 20 Jahre als solche genutzt werden unabhängig davon, ob die betreffenden Wohnungen im Rahmen des Erstwohnungsanteils oder der Kontingentierung ausgeschieden worden sind.
- 2 Nach Ablauf dieser 20-jährigen Frist sind die Eigentümer/innen berechtigt, unter Vorweisung eines Kontingents, aber ohne Bezahlung einer Ersatzabgabe, die

Erstwohnungspflicht abzulösen. Die Nutzungsdauer ist durch die Eigentümer/innen nachzuweisen. Die Kontingentsgesuche können frühestens nach Ablauf der 20 jährigen Nutzungsfrist gestellt werden.

- 3 Für die vor dem 15.2.2005 bewilligten nutzungspflichtigen Erstwohnungen gilt die Regelung gemäss Art. 60b.
- 4 Nach Aufhebung der Erstwohnungspflicht durch die Baubehörde dürfen die betreffenden Wohnungen uneingeschränkt auch durch Nichtortsansässige benutzt werden.

Ausnahme von der Erstwohnungspflicht Art. 55

- 1 Bedeutet die Einhaltung der Erstwohnungspflicht für die Eigentümer/innen infolge veränderter Verhältnisse eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde die Benutzung der betreffenden Wohneinheit auf beschränkte Zeit als Zweitwohnung gestatten.

Sonderregelung bei projektbezogenen Nutzungsplanungen Art. 56

- 1 Der Souverän ist befugt, im Rahmen projektbezogener von der Gemeindeversammlung und der Regierung genehmigten Nutzungsplanungen Bauvorhaben teilweise oder ganz von der Erstwohnungs- und Kontingentierungspflicht zu befreien. Die Befreiung von der Kontingentspflicht darf nur erfolgen, sofern und soweit die vorhandenen Kontingente nicht ausreichen.
- 2 Die Möglichkeit für die Befreiung ist auf Bauvorhaben beschränkt, bei denen die deklarierten Zweitwohnungen der Querfinanzierung von Neu-/Umbauten/Gesamtsanierungen von Beherbergungsbetrieben (wie Hotels, Ressorts, Tourismusresidenzen, Jugendherbergen, Gruppenunterkünfte) sowie von neuen preisgünstigen nutzungspflichtigen Erstwohnungen dienen. Solche deklarierte Zweitwohnungen dürfen im Verhältnis zu den finanzierten Beherbergungsbetrieben bzw. nutzungspflichtigen Erstwohnungen nur in untergeordnetem Umfang geschaffen werden.

B. Erstwohnungsanteilsregelung

Erstwohnungsanteil Art. 57

- 1 Der Erstwohnungsanteil beträgt pro Grundstück und pro Überbauung 35% der für Wohnzwecke bestimmten BGF. Dabei sind 20% real zu erfüllen (Pflichtanteil).
- 2 Wird auf einem Grundstück nur eine Wohnbaute mit lediglich einer Wohneinheit erstellt (Einfamilienhaus/Villa), unterliegt diese als Ganze der Erstwohnungspflicht. Sofern die Wohnfläche weniger als 300 m² aufweist, kann sie indessen uneingeschränkt durch Ersatzabgabe abgegolten werden.
- 3 Werden auf einem Grundstück mehrere Bauten erstellt, kann die Erstwohnungspflicht in einer Baute bzw. in einzelnen Bauten erfüllt werden, sofern die nutzungspflichtigen Erstwohnungen vorgängig oder zumindest gleichzeitig erstellt werden.

- 4 In der gleichen Zone befindliche unmittelbar aneinander grenzende oder lediglich durch Strassen, Bäche und Bahnen getrennte Grundstücke können bei Neubauten zur Errechnung des Erstwohnungsanteils zusammengefasst und die Erstwohnungspflicht nur auf einem Grundstück erfüllt werden, sofern die nutzungspflichtigen Erstwohnungen vorgängig oder zumindest gleichzeitig erstellt werden.
- 5 Die Zusammenfassungen sind im Grundbuch auf allen beteiligten Grundstücken anzumerken.
- 6 Vorbehalten bleibt die Verlegung oder Zusammenfassung von Erstwohnungsanteilen im Rahmen von Quartierplanungen, bei welchen die Baubehörde Abweichungen von der Regelung bewilligen kann.

Alternative Erfüllung der Erstwohnungspflicht Art. 58

- 1 Die Erstwohnungspflicht kann auch erfüllt werden, indem die der Pflichtquote entsprechenden BGF gewerblich, gastgewerblich oder dienstleistungsmässig genutzt werden. Dazu gehören auch Bestandteil von Beherbergungsbetrieben bildende Personalwohnräume.

Abgeltung des Erstwohnungsanteils durch Ersatzabgabe Art. 59

- 1 Von der 35%-igen Erstwohnungspflicht können 15% durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden.
- 2 Wohnbauten mit einer Wohneinheit (Einfamilienhaus/Villa) von weniger als 300 m² Wohnfläche haben die Ersatzabgabe auf den ganzen Erstwohnungsanteil von 35 % zu bezahlen.

Bemessung und Fälligkeit der Ersatzabgabe Art. 60a

- 1 Die Ersatzabgabe beträgt 10% des in der amtlichen Schätzung ausgewiesenen Neuwertes des gesamten neugeschaffenen Gebäudes abzüglich 25% dieses Werts für die darin integrierten Parkplatzanlagen und technischen Räume. Basis der Ersatzabgabe ist der ganze Erstwohnungsanteil von 35%.
- 2 Die Ersatzabgabe reduziert sich in dem Umfange, als nur ein Teil der Erstwohnungspflicht abgelöst wird bzw. werden darf.
- 3 Die Ersatzabgabe wird auf Zeitpunkt des Baubeginns zur Zahlung fällig. Ist eine nachträgliche Abgeltung zulässig, so wird die Ersatzabgabe auf den Zeitpunkt der rechtskräftigen Umnutzungsbewilligung fällig.
- 4 Ist die Ersatzabgabe bezahlt, kann sie nicht mehr zurückgefordert werden.

Erstwohnungsanteils- und Ersatzabgaberegulung für die vor dem 15.2.2005 bewilligten nutzungspflichtigen Erstwohnungen Art. 60b

- 1 Nutzungspflichtige Erstwohnungen, welche vor dem 15.2.2005 als Erstwohnungen bewilligt worden sind, können gegen Bezahlung der Ersatzabgabe jederzeit von der Erstwohnungspflicht befreit werden. Die Ersatzabgabe bemisst sich nach der bei der Bewilligungserteilung in Kraft stehenden Abgeltungsregelung.

- 2 Nutzungspflichtige Erstwohnungen, welche vor dem 15.2.2005 als Erstwohnungen bewilligt worden sind und für welche innert Frist eine Unterstellungsmeldung im Sinne von Art. 63j Abs. 3 des Baugesetzes vom 14.11.2007 abgegeben worden ist, finden die Regelungen in den betreffenden Verfügungen der Baubehörde Anwendung.

C. Kontingentierung

Jahreskontingent der Gemeinde

Art. 61a

- 1 Das Jahreskontingent der Gemeinde beträgt 800 m² BGF.
- 2 Das Jahreskontingent wird periodisch durch die Gemeindeversammlung nach den Vorgaben des Regionalen Richtplans Zweitwohnungsbau angepasst und im Gefolge davon ebenso die Aufteilung auf die verschiedenen Projektarten und die Bauherrschaften.
- 3 Das gegenüber der früheren Kontingentsregelung reduzierte Jahreskontingent gilt ab Rechtskraft der Revisionsvorlage 2009 bzw. ab der im Hinblick darauf erlassenen Planungszone. Diese Reduktion hat auf die früher bereits rechtskräftig vergebenen Kontingente keinen Einfluss.

Aufteilung der Jahreskontingente

Art. 61b

- 1 Das Jahreskontingent wird wie folgt aufgeteilt:
 - a) 400 m² BGF auf Grossbauprojekte
 - b) 400 m² BGF auf Kleinbauprojekte
- 2 Die Kontingente für die Kleinbauprojekte werden unter sich wie folgt aufgeteilt:
 - a) 200 m² BGF für natürliche Personen, welche in Silvaplana Wohnsitz haben und zur Finanzierung eines Eigenheims in Form einer Erstwohnung eine Zweitwohnung erstellen
 - b) 200 m² BGF für übrige Kleinbauprojekte

Jahreskontingent pro Bauherrschaft

Art. 61c

- 1 Pro Bauherrschaft beträgt das Jahreskontingent
 - a) 400 m² BGF bei Grossbauprojekten
 - b) 200 m² BGF bei Kleinbauprojekten
 - c) 130 m² BGF für natürliche Personen im Sinne von Art. 61b Abs. 2 lit. a.
- 2 Jahreskontingente im Sinne von Abs. 1 lit. c dürfen der gleichen Person höchstens einmal zugewiesen werden.
- 3 Keine Bauherrschaft hat Anspruch darauf, in nacheinander folgenden Jahren mehr als drei Jahreskontingente zugeteilt zu erhalten.

Übertragung der Jahreskontingente, Abweichungen von den Festlegungen, Vorbezüge

Art. 61d

- 1 Die Baubehörde kann nicht beanspruchte Jahreskontingente im Sinne von Art. 61a und 61b auf das nächstfolgende Jahr übertragen. Die Summe dieser Übertragungen ist auf ein Jahreskontingent (800 m² BGF) beschränkt.

- 2 Die Baubehörde kann von den Aufteilungen gemäss Art. 61b und 61c abweichen und andere Zuweisungen vornehmen, wenn bis zum 1. Oktober des jeweiligen Jahres die Kontingente der einzelnen Kategorien noch nicht beansprucht sind. Die Zuweisung hat prioritär für Kleinbauprojekte von natürlichen Personen mit zivilrechtlichem Wohnsitz in Silvaplana zu erfolgen.
- 3 Die Baubehörde kann im Hinblick auf zweckmässige Bauabläufe Kontingentsvorbezüge aus dem Folgejahr von max. einem Jahreskontingent (pro Bauherrschaft) gestatten.

D. Zweitwohnungssteuer (IM RECHTSVERFAHREN)

Zweitwohnungssteuer

Art. 62a

- 1 Die Gemeinde erhebt auf allen Zweitwohnungen, d.h. sowohl auf den altrechtlichen Zweitwohnungen wie den deklarierten Zweitwohnungen, eine Zweitwohnungssteuer. Nicht steuerpflichtig sind touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen. Bei den privat bewirtschafteten Zweitwohnungen reduziert sich die Zweitwohnungssteuer insoweit, als die Eigentümer/innen nachweisen, dass die betreffenden Wohnungen in den Hauptsaisonzeiten effektiv touristisch bewirtschaftet worden sind.
- 2 Steuerpflichtig sind die natürlichen und juristischen Personen, die am Ende des Kalenderjahres Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstücks sind.
- 3 Der Steuersatz beträgt 2‰ des Vermögenssteuerwertes der Zweitwohnung am Ende des Kalenderjahres.

Veranlagung der Zweitwohnungssteuer

Art. 62b

- 1 Die Zweitwohnungssteuer wird durch das Gemeindesteueramt veranlagt.
- 2 Die Zweitwohnungssteuer wird mit der Veranlagung und Rechnungsstellung fällig und ist innert 30 Tagen an die Gemeinde zu bezahlen.
- 3 Näheres bezüglich Veranlagungsverfahren wird in einer Ausführungsverordnung geregelt.

E. Verwendung der Ersatzabgabe und der Zweitwohnungssteuer

Verwendung der Ersatzabgabe und der Zweitwohnungssteuer

Art. 62c

- 1 Die Verwendung der Ersatzabgabe und der Zweitwohnungssteuer wird in einem speziellen von der Gemeindeversammlung erlassenen Gesetz geregelt.

F. Verfahrensvorschriften

Baugesuche mit Wohnnutzungen

Art. 63a

- 1 Soweit eine Wohnnutzung vorgesehen ist, hat die Bauherrschaft im Baugesuch und den dazugehörigen Plänen die verschiedenen Wohnungsarten und deren

BGF, die mit Ersatzabgabe abzugeltenden Wohnungen sowie die für die Überbauung beanspruchten Kontingente anzugeben.

- 2 Alle Umnutzungen unterliegen der Baubewilligungspflicht und sind im Baugesuch im Sinne von Abs. 1 detailliert zu umschreiben.
- 3 Die Kontingentsgesuche werden in der Reihenfolge des Einganges der entsprechenden Baugesuche berücksichtigt. An demselben Datum der Gemeinde oder der Post (massgebend Poststempel) übergebene Baugesuche gelten als gleichzeitig eingereicht. Reicht in diesem Fall das Kontingent für die betreffenden deklarierten Zweitwohnungen nicht aus, entscheidet das Los über die Rangfolge. Die Verlosung erfolgt durch den Gemeindepräsidenten oder seinen Stellvertreter im Beisein der Bauherrschaft.
- 4 Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder Verletzung gesetzlicher Vorschriften zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung der Eingang des überarbeiteten Gesuches massgebend.
- 5 Gesuche für Bauvorhaben, welche offensichtlich nicht bewilligungsfähig sind oder deren Realisierung innert der dafür vorgesehenen Frist als ausgeschlossen erscheint (Gesuche auf Vorrat), bleiben bei der Kontingentszuweisung unberücksichtigt. Bestehen bezüglich des rechtzeitigen Baubeginns Zweifel, kann die Baubehörde angemessene Sicherstellungen (z.B. in Form von Bankgarantien und dergleichen) verlangen. Diese verfallen bei Nichteinhaltung der Fristen der Gemeinde.
- 6 Kontingentszuweisungen und Baufreigaben der beanspruchten Kontingente erfolgen unter dem Vorbehalt von Art. 63c im Rahmen der Baubewilligung.

Verfahren bei der Abgeltung der Erstwohnungspflicht **Art. 63b**

- 1 Die Ersatzabgabe ist im Rahmen der Baubewilligung aufgrund der im Baugesuch angegebenen approximativen Baukosten als mutmasslicher Neuwert zu veranlagern. Vor Bezahlung der Ersatzabgabe darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
- 2 Weicht der nach den baulichen Massnahmen festgelegten Neuwert der amtlichen Schätzung von den approximativen Baukosten ab, so hat die Bauherrschaft innert 30 Tagen seit der ergänzten Veranlagung für den abweichenden Betrag eine Nachzahlung bzw. eine Rückzahlung zu leisten. Der Differenzbetrag ist mit dem Verzugs- bzw. Vergütungszinssatz des Kantons Graubünden zu verzinsen. Der Verzugs- bzw. Vergütungszinssatz richtet sich nach dem jeweils gültigen Zinssatz des Kantons Graubünden.

Rückstellung der Baufreigabe **Art. 63c**

- 1 Reicht das Jahreskontingent für eine Überbauung nicht aus oder benötigt eine Bauherrschaft mehr als die ihr zustehende Quote, wird die Baufreigabe zurückgestellt. Die Baufreigabe erfolgt erst für jenen Zeitpunkt, da die Bauherrschaft zusammen mit den Quoten der darauffolgenden Jahre über das beanspruchte Kontingent verfügt. Über die Baufreigabe von Projekten, welche Kontingente über die im Regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau festgelegten Zeitspannen

- hinaus beanspruchen, darf erst entschieden werden, wenn die Kontingente für die folgende Periode bestimmt sind.
- 2 Rückstellungen erfolgen im Rahmen der Baubewilligung oder in einer separaten Verfügung der Baubehörde.
 - 3 Bei einer Zurückstellung beginnt die Frist für die Bauausführung (Art. 91 Abs. 2 KRG) erst ab Baufreigabe an zu laufen. Verlängert sich die ordentliche einjährige Gültigkeitsdauer der Baubewilligung dadurch um mehr als 1 Jahr, dann kann die Baubehörde von der Bauherrschaft jene Projektanpassungen verlangen, welche sich aus den verschärften Vorschriften bezüglich Sicherheitspolizei, Energieeinsparungen und Lärmschutz ergeben

Sicherung der Erstwohnungspflicht

Art. 63d

- 1 Die Baubehörde qualifiziert in der Baubewilligung die bezeichneten Wohnungen bzw. Wohnungskategorien und legt darin mittels Auflagen die Erstwohnungspflicht und die übrigen öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen fest.
- 2 Nach Rechtskraft der entsprechenden Auflagen und Bedingungen, spätestens aber bis Baubeginn, lässt die Baubehörde auf Kosten der Baugesuchsteller/innen die auf den Grundstücken lastende Pflichten als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken.
- 3 Die Aufhebung der öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen mit Anordnung deren Löschung erfolgt im Rahmen einer separaten Verfügung.
- 4 Wird am Grundstück Stockwerkeigentum begründet, haben die Grundeigentümer/innen die Gemeinde sofort darüber in Kenntnis zu setzen. Die Baubehörde verlegt im Rahmen neuer Verfügungen die Nutzungspflichten von der Stamm-parzelle auf die betreffenden Stockwerkeinheiten und veranlasst gleichzeitig eine entsprechende Änderung der Anmerkung. Diese Befugnis steht der Baubehörde auch dann zu, wenn diese auf andere Art von der Stockwerkeigentumsbegründung erfährt. Die mit der Verlegung verbundenen Kosten gehen zulasten der Grundeigentümer/innen im Zeitpunkt der Stockwerkeigentumsbegründung.

Verfall der Kontingente

Art. 63e

- 1 Wird ein rechtskräftig bewilligtes, der Kontingentierung unterliegendes Bauvorhaben nicht innerhalb von zwölf Monaten seit möglichem Baubeginn oder lediglich pro forma in Angriff genommen, verfällt das Kontingent für die betreffende Bauherrschaft.
- 2 Bei Verfall rücken die nachfolgenden Bauherrschaften vor unter Beanspruchung der verfallenden Kontingente.
- 3 Die nachfolgenden Bauherrschaften sind vorher anzufragen, ob sie an der ursprünglich verfügbaren Baufreigabe festhalten oder nachrücken wollen.
- 4 Verfall und Zuweisung an Nächstfolgende werden in Verfügungen der Baubehörde festgestellt.

Projektänderungen

Art. 63f

- 1 Bei jeder Art von Projektänderungen ist der Eingang des Projektänderungsgesuches für die Kontingentszuteilung massgebend.
- 2 Jede Projektänderung führt grundsätzlich zu einer Neueinreihung.
- 3 Von diesem Grundsatz kann die Baubehörde abweichen, wenn die Projektänderung geringfügiger Natur ist und nicht mehr Kontingente als bisher beansprucht werden.

Übertragbarkeit von Kontingenten

Art. 63g

- 1 Die Kontingente können von einer Bauherrschaft nur mit dem betreffenden Grundstück und bewilligten Bauprojekt zusammen auf Dritte übertragen werden.
- 2 Durch solche Übertragungen dürfen die Kontingentsbeschränkungen pro Bauherrschaft nicht umgangen werden.

Baugesuche von Baugesellschaften und juristischen Personen

Art. 63h

- 1 Mit den Baugesuchen sind der Gemeinde die Namen und Adressen der an der Bauherrschaft rechtlich oder wirtschaftlich beteiligten Personen (Gesellschafter, Aktionäre, Fiduzianten, etc.) und das Ausmass dieser Beteiligungen bekannt zu geben.
- 2 Die Gemeinde kann weitergehende sachdienliche Angaben verlangen.
- 3 Solange die Bauherrschaft dieser Obliegenheit nicht oder nicht ausreichend nachkommt, wird das betreffende Baugesuch nicht behandelt.
- 4 Ist eine Person rechtlich oder wirtschaftlich an der Bauherrschaft beteiligt, gilt das betreffende Kontingent auch als dieser Person zugewiesen.

Rechtswidrige Vorgänge und Zustände

Art. 63i

- 1 Dispositionen, welche im Ergebnis zu einer Umgehung der Zuweisungsregelung führen, wie unmotivierte Aufteilung der Bauherrschaft, Grundstücke oder Überbauungen, bleiben unberücksichtigt.
- 2 Bei rechtswidrigen Zuständen und bei Erschleichung von Kontingenten wird ein Wiederherstellungs- und/oder Bussverfahren nach den Vorgaben des kantonalen Raumplanungsgesetzes in die Wege geleitet. Insbesondere kann die Baubehörde bei nutzungspflichtigen Erstwohnungen Nutzungszuweisungen an Berechtigte vornehmen und Nutzungsverbote anordnen oder Personen, welche sich wiederholt über die Kontingentsregelung hinweggesetzt haben, von zukünftigen Kontingentsbezügen ausschliessen.

Übersicht und Kontrolle der nutzungspflichtigen Erstwohnungen und der verfügbaren Kontingente

Art. 63j

- 1 Die Gemeinde führt über die nutzungspflichtigen Erstwohnungen und die entsprechenden Liegenschaften ein Verzeichnis. Dieses Verzeichnis steht jedermann zur Einsicht offen.

- 2 Die Baubehörde veranlasst Kontrollen über die Einhaltung der Erstwohnungspflicht. Die betroffenen Grundeigentümer und Wohnungsbenützer haben die entsprechenden Kontrollen zu dulden.
- 3 Die Baubehörde führt laufend eine aktuelle Übersicht über die nachgesuchten, zugewiesenen und die noch nicht freigegebenen Kontingente. Diese Übersicht steht jedermann zur Einsicht offen.

Ausführungsverordnung

Art. 63k

- 1 Die Baubehörde ist ermächtigt, mit Bezug auf die Modalitäten des Verfahrens eine Ausführungsverordnung zu erlassen.

Anhang Förderung der Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus

1. Baubewilligung und Baufreigabe

- 1 Als Baubewilligung gilt eine Verfügung der Baubehörde, in der festgestellt wird, dass ein Bauvorhaben mit den einschlägigen öffentlichrechtlichen Bau- und Planungsvorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts übereinstimmt und unter Vorbehalt anders lautenden Anordnungen ausgeführt werden darf.
- 2 Als Baufreigabe gilt eine Verfügung der Baubehörde, in der bestimmt wird, zu welchem Zeitpunkt die kontingentsrechtlichen Voraussetzungen für die Bauausführung der im Bauprojekt vorgesehenen deklarierten Zweitwohnungen vorliegen.

2. Nutzer von Wohnungen und Beherbergungsbetrieben

- 1 Ortsansässige sind Personen, welche in der Gemeinde Silvaplana ihren Lebensmittelpunkt und damit zivilrechtlichen Wohnsitz in Sinne von Art. 23 ZGB haben. Dieser Lebensmittelpunkt bestimmt sich nach der Gesamtheit der objektiven äusseren Umstände, aus denen sich die konkreten Lebensinteressen der betreffenden Person erkennen lassen. Nicht entscheidend sind hiefür die Anmeldung mit Hinterlegung der Schriften, die Niederlassungsbewilligung gemäss Bundesgesetz über die Ausländerinnen und Ausländer sowie die Erwerbsbewilligungen gemäss Gesetz über den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland.

3. Wohnungsarten

- 1 Als Wohnungen gelten Raumeinheiten in Gebäuden, welche der Wohnnutzung dienen. Auch Gebäude mit lediglich einer Wohneinheit gelten als Wohnung.
- 2 Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, welche effektiv von Ortsansässigen genutzt werden.
- 3 Als Zweitwohnungen gelten Wohnungen, welche effektiv von Nichtortsansässigen genutzt werden.
- 4 Als nutzungspflichtige Erstwohnungen gelten Wohnungen (Einfamilienhäuser sowie einzelne Wohnungen in Mehrfamilienhäusern), welche aufgrund einer Baubewilligungsaufgabe von Ortsansässigen genutzt werden müssen. Den Erstwohnungen gleichgestellt sind Wohnungen, die von Personen bewohnt werden, die sich zur Berufsausübung oder zu Schulzwecken vorübergehend in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen.
- 5 Als deklarierte Zweitwohnungen gelten Wohnungen, welche nach Erlass der im Hinblick auf dieses Gesetz erlassenen Planungszone als solche Wohnungen bewilligt worden sind und uneingeschränkt von Nichtortsansässigen genutzt werden dürfen.

- 6 Als touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen gelten Wohnungen, welche ausschliesslich einer Organisation zur gewerbmässigen touristischen Nutzung (Parahotellerie/Ferienwohnungen) zur Verfügung gestellt werden. Die Überlassung kann auch an eine andere kommerzielle Vertriebsorganisation erfolgen, wenn die touristische Bewirtschaftung als gesichert erscheint. Die Belegung der touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen hat rotierend nach den in der Hotellerie üblichen Zeitspannen zu erfolgen. Die Gäste langfristig zur Nutzung überlassenen Wohnungen gelten nicht als bewirtschaftet. **(Im Rechtsverfahren)**
- 7 Als privat bewirtschaftete Zweitwohnungen gelten Zweitwohnungen, die Ortsansässigen gehören und von diesen in eigener Regie touristisch bewirtschaftet und dadurch maximal ausgelastet werden. Als privat bewirtschaftete Zweitwohnungen werden auch Nichtortsansässigen gehörenden Zweitwohnungen anerkannt, wenn garantiert ist, dass das gesetzgeberische Ziel der maximalen Auslastung der Zweitwohnungen (Förderung warmer Betten / Vermeidung kalter Betten) gleichwohl gesichert ist. Die längerfristig Gästen zur Nutzung überlassene Wohneinheiten gelten in keinem Fall als privat bewirtschaftet. Die Hauptsaison dauert im Winter jeweils vom 23. Dezember – 31. März und im Sommer vom 1. Juli – 31. August. **(Im Rechtsverfahren)**
- 8 Als altrechtliche Wohnungen gelten die mit keiner Erstwohnungspflicht belasteten Wohnungen, welche aufgrund des Baugesetzes 28.06.1995 oder aufgrund älterer Erlasse bewilligt bzw. vor diesem Zeitpunkt rechtmässig erstellt worden sind. Nicht als altrechtliche Wohnungen gelten nutzungspflichtige Erstwohnungen und deklarierte Zweitwohnungen, welche gestützt auf die im Hinblick auf dieses Gesetz erlassene Planungszone bewilligt worden sind.
- 9 Als altrechtliche Zweitwohnungen gelten die altrechtlichen Wohnungen, welche nicht durch Ortsansässige genutzt werden.

4. Projektarten

- 1 Als Grossbauprojekte gelten Bauvorhaben, die 800 m² oder mehr Bruttogeschossfläche (BGF) für deklarierte Zweitwohnungen beanspruchen, als Kleinbauprojekte solche mit weniger als 800 m² BGF.

5. Relevante bauliche Massnahmen und Umnutzungen

- 1 Als Neubau gilt die Erstellung eines Gebäudes auf unüberbautem Grund.
- 2 Als Ersatzbau gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligem Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes ausserhalb der Hofstatt auf demselben Grundstück.
- 3 Als Wiederaufbau gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligem Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes innerhalb des gleichen Grundrisses und innerhalb der vorbestehenden Gebäudehülle (Hofstattrecht).
- 4 Als Erweiterung gilt jede Vergrösserung eines bestehenden Gebäudes ausserhalb der Gebäudehülle.
- 5 Als Umbau gilt jede über den Unterhalt und die Erneuerung hinausgehende bauliche Veränderung innerhalb eines Gebäudes.

- 6 Als Umnutzung gilt jede Zuführung der Bestandteil von Dienstleistungsbetrieben, gewerblichen oder gastgewerblichen Betrieben bildenden Räumlichkeiten zu Wohnzwecken. Als Umnutzung gilt auch die Zuführung von nutzungspflichtigen Erstwohnungen und von hotelmässig genutzten Raumeinheiten zur Zweitwohnungsnutzung.
- 7 Als Projektänderungen gelten alle Änderungen an Projekten, unbesehen davon, ob sie vor oder nach der Baubewilligung erfolgen.

6. Bruttogeschossfläche

- 1 Als Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentrepfen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.
- 2 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.6 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1.6 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4.3 m wird pro 2.7 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die dazugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.

Einkaufszentren

Art. 64

- 1 Einkaufszentren mit einer Netto-Ladenfläche von 200 m² bis 500 m² dürfen ausschliesslich in den Dorfkernzonen, der Wohnzone 0 sowie in Surlej im Bereich des unteren Parkplatzes der Corvatsch-Bahn (Foppas Ost) in der Wohnzone II, in der Regel aufgrund eines Quartierplanes, erstellt werden. Die Erstellung von Einkaufszentren mit einer Netto-Ladenfläche von über 500 m² sind auf dem ganzen Gemeindegebiet generell untersagt.
- 2 Als Einkaufszentren gelten aus einem oder mehreren Geschäften bestehende Verkaufseinheiten des Detailhandels, die baulich oder organisatorisch eine Einheit bilden und eine Netto-Ladenfläche von 200 m² oder mehr aufweisen. Als Detailhandelsgeschäfte gelten Betriebe, die Waren vorwiegend an Kunden verkaufen, welche diese zu ihrem eigenen Gebrauch verwenden.
- 3 Die massgebende Ladenfläche ist gleich der Summe der Geschossflächen aller Verkaufsräume, welche den Kunden zugänglich sind, einschliesslich Bedienungs-, Pult- und Gestellflächen. Nicht angerechnet werden Gastwirtschaftslokale und Dienstleistungsbetriebe.

Campieren, Aufstellen von Wohnwagen usw.

Art. 65

- 1 Das Campieren und Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen und dergleichen ist ausserhalb der Campingzone grundsätzlich untersagt.
- 2 Organisierte, zeitlich befristete Zeltlager wie Pfadilager, Engadiner Surfmarathon und dergleichen können vom Gemeindevorstand bewilligt werden, sofern die Ver- und Entsorgung sichergestellt ist. Der Gemeindevorstand ist berechtigt, im Umfang der mutmasslichen Kosten und für die Gebühren ein Depot zu verlangen.
- 3 Die Gebühr für die Benützung des öffentlichen Grundes zu den obgenannten Zwecken beträgt zwischen Fr. 100.-- und Fr. 5'000.-- und wird vom Gemeindevorstand nach Umfang und Bedeutung des Anlasses festgelegt.

Beanspruchung des öffentlichen Grundes und der öffentlichen Gewässer

Art. 66

- 1 Der Gemeingebrauch an öffentlichem Grund und öffentlichen Gewässern ist allen gestattet.
- 2 Gesteigerter Gemeingebrauch ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes und in der Regel gegen Entrichtung einer Gebühr zulässig.
- 3 Der Gemeindevorstand kann insbesondere für Bauarbeiten die vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes bewilligen. Mit der Bewilligung sind die für die Sicherung des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Anlagen notwendigen Bedingungen und Auflagen zu verbinden.

Benützung des öffentlichen Luftraumes

Art. 67

- 1 Die Benützung des öffentlichen Luftraumes kann gestattet werden für
 - a) Fensterläden, Tür- und Torflügel, sofern keine andere Lösung möglich ist und sie nicht in den Strassenbereich ausschwingen;

- b) Erker und andere ausladende Gebäudeteile sowie Dachvorsprünge, wenn sie mindestens 3 m über öffentlich begehbaren Flächen und 4,5 m über dem Strassenniveau angebracht werden und nicht mehr als 1,5 m in den öffentlichen Luftraum ragen.

Grabungen und Leitungen im öffentlichen Grund

Art. 68

- 1 Für die Vornahme von Grabungen im öffentlichen Grund ist eine Bewilligung des Gemeindevorstandes einzuholen, für Grabungen in kantonalen Strassen zudem die Bewilligung seitens des Bezirkstiefbauamtes.
- 2 Wer für die Verlegung von Leitungen aller Art (Kanalisations-, Wasser-, Kabelleitungen usw.) öffentlichen Grund in Anspruch nimmt, ist verpflichtet, diese Leitungen genau einzumessen und in einem Situationsplan (Leitungskataster) eintragen zu lassen. Dieser Plan ist der Gemeinde abzuliefern. Verursachen private Leitungen im öffentlichen Grund bei späteren Arbeiten Mehrkosten, fallen diese zulasten der Privaten.
- 3 Bei Benützung kantonalen Strassengebiete durch Leitungen usw. sind zudem die einschlägigen kantonalen Vorschriften zu beachten.
- 4 Das Verfahren im Zusammenhang mit Telefonleitungen richtet sich nach dem einschlägigen Bundesgesetz.

Eigentumsbeschränkungen und Enteignungen

Art. 69

- 1 Die Entschädigungsverfahren für Eigentumsbeschränkungen und Enteignung durch die Gemeinde richten sich nach dem kantonalen Recht.

Benützung von Privateigentum durch die Gemeinde

Art. 70

- 1 Der Gemeindevorstand ist aufgrund einer Verfügung ermächtigt, auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten Tafeln mit Namen, Verboten, Angaben über Leitungen, sowie Hydranten, Vermessungszeichen, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Hausnummern und dergleichen anzubringen.
- 2 Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt solcher Einrichtungen trägt die Gemeinde.

8. Allgemeine Erschliessungsvorschriften

8.1 Allgemeines

Erschliessungsvoraussetzungen

Art. 71

- 1 Eine genügende Erschliessung liegt vor, wenn für die projektierte Baute oder Anlage die Grund- und Groberschliessung sowie die Feinerschliessung vorhanden oder auf den Zeitpunkt der Fertigstellung sichergestellt ist.
- 2 Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Kehrrichtbeseitigungsanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.

- 3 Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Telekommunikation.
- 4 Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkieranlagen, Energieversorgungsanlagen, Anlagen für die Bereitstellung von Kehrrecht und dergleichen.
- 5 Die Anlagen der Grund- und der Groberschliessung werden im Generellen Erschliessungsplan als solche bezeichnet.
- 6 Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundeigentümern dienen, werden in der Regel im Quartierplanverfahren festgelegt.

Erschliessungsetappen

Art. 72

- 1 Die Anlagen der Grund- und Groberschliessung können im Interesse einer häuslicher Verwendung der verfügbaren Mittel in zwei Erschliessungsetappen unterteilt werden.
- 2 Die Baubehörde sorgt nach der Entwicklung und Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsanlagen der ersten Etappe.
- 3 Anlagen der zweiten Erschliessungsetappe werden erstellt, wenn ein ausgewiesener Bedarf an Bauland besteht oder wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des zu erschliessenden Gebietes gehört, schriftlich beantragt. Die Baubehörde kann in diesem Fall die Erschliessung davon abhängig machen, dass ein allfälliger Gemeindeanteil an der Finanzierung von den Grundeigentümern bis zur Umteilung der Anlage in die erste Etappe zinslos vorfinanziert wird.

Zufahrt

Art. 73

- 1 Die Voraussetzung der hinreichenden Zufahrt ist erfüllt, wenn das Grundstück unmittelbar an eine Strasse grenzt oder eine Zufahrt zu einer Strasse aufweist. Als Strasse gelten auch Plätze und Wege, sofern sie die gleichen Funktionen erfüllen.
- 2 Strassen sind hinreichende Zufahrten, wenn sie:
 - a) baulich und verkehrstechnisch der zu erwartenden Beanspruchung genügen oder ein mit zunehmender Beanspruchung erforderlicher Ausbau möglich ist;
 - b) ihre Benützung auch durch Motorfahrzeuge rechtlich gesichert ist.
- 3 Zufahrten zu Strassen sind hinreichend, wenn bei Grundstücken, die an Strassen angrenzen, die unmittelbare Zu- und Wegfahrt die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt, die Zufahrt auch im Winter benützbar ist und in der Regel der Ausbau den VSS-Normen (Verein Schweizerischer Strassenfachleute) entspricht.
- 4 Bei Überbauungen für landwirtschaftliche Zwecke sind die Zufahrten den jeweiligen Bedürfnissen anzupassen.

Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser und Energie **Art. 74**

- 1 Die Voraussetzung der Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser und Energie ist erfüllt, wenn das Grundstück an die Wasser- und Energieversorgung der Gemeinde angeschlossen werden kann und die Zuleitung des Wassers mit 3,5 bar Betriebsdruck sichergestellt ist.
- 2 Der Gemeindevorstand kann eine andere Trinkwasserversorgung gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass das in Aussicht genommene Trinkwasser hygienisch einwandfrei und ausreichend ist. Der Gemeindevorstand ordnet auf Kosten des Baugesuchstellers die nötigen Erhebungen über die Beschaffenheit des Trinkwassers an.
- 3 Der Gemeindevorstand kann einen anderen Brandschutz gestatten, wenn nachgewiesen wird, dass die in Aussicht genommenen Löschvorrichtungen ausreichend sind.
- 4 Der Gemeindevorstand kann eine andere Energieversorgung gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass sie ausreichend ist und keine besonderen Gefahren aufweist.
- 5 Mit der Erteilung von Baubewilligungen im Sinne von Abs. 2, 3 und 4 sind die zur Sicherung einer hygienisch einwandfreien und ausreichenden Trinkwasserversorgung, eines genügenden Brandschutzes sowie einer ausreichenden und einwandfreien Energieversorgung notwendigen Bedingungen und Auflagen zu verbinden.

Abwasser- und Kehrlichtbeseitigung **Art. 75**

- 1 Die Voraussetzung der einwandfreien Abwasserbeseitigung ist erfüllt, wenn die Sicherheit besteht, dass das Grundstück im Zeitpunkt des Bezuges der Baute über eine bestehende Kanalisation der Gemeinde an die öffentliche Abwasserreinigungsanlage (ARA) angeschlossen wird.
- 2 Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf werden direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.
- 3 Die Voraussetzung der einwandfreien Kehrlichtbeseitigung ist erfüllt, wenn das Grundstück an den Kehrlichtsammeldienst der Gemeinde angeschlossen ist.

8.2 Verkehr- und Versorgungsanlagen

Verkehrssicherheit **Art. 76**

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Straßen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.
- 2 Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten.

- 3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Ausfahrten von Garagen und Abstellplätzen

Art. 77

- 1 Die freie Sicht auf die Strasse soll auf wenigstens 3.5 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° gewährleistet sein. Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5 % und von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in den Dorfkernzonen und dem alten Dorfteil Silvaplana und Champfèr, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 78

- 1 Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und touristischen Beförderungsanlagen wird der Bauherr verpflichtet, auf privatem Grund genügend Abstellfläche für Motorfahrzeuge der Benützer und Besucher der Anlage zu schaffen und ganzjährig benutzbar zu erhalten. Die Abstellplätze für die Benützer der Wohnungen sind in der Regel in Garagen unter dem Boden anzulegen.
- 2 Es ist ein Autoeinstellplatz vorzusehen:
 - pro Wohnung / Büro; über 80 m² Bruttowohnungsfläche zwei; Wohnungen und Büro über 160 m² BWF drei Autoeinstellplätze usw;
 - pro 30 m² Netto-Ladenfläche, mindestens aber pro Laden;
 - pro drei Betten in Hotels und Pensionen (Gäste- und Personalbetten);
 - pro fünf Sitzplätze in Restaurants (ohne Hotelspeisesaal);
 - für die übrigen Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Abstellplätze auf der Basis der Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS.
- 3 Nettoladenflächen sind die Flächen, die dem Kunden zugänglich sind inkl. Gestelle, Kassen, Verkäufer-Nischen usw, ohne die Umfassungsmauern.
- 4 Die Pflichtparkplätze sind mit den berechtigten Wohn- und Gewerbeeinheiten subjektiv dinglich zu verknüpfen. Der Gemeindevorstand kann die Erteilung der Baubewilligung davon abhängig machen.

- 5 Die Eigentümer bestehender Bauten und baulicher Anlagen können zur Schaffung von Abstellfläche für Motorfahrzeuge auf privatem Grund verpflichtet werden, wenn die Betriebs-, Wohn- oder Verkehrsverhältnisse ihrer Objekte dies erfordern. Falls dies nicht möglich ist kann der Eigentümer verpflichtet werden genügend Abstellplätze zu erwerben oder die entsprechende Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 6 Lassen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Parkplätzen nicht zu, so hat der Gemeindevorstand den Bauherrn zu verpflichten, in der Nähe genügend Abstellplätze zu erstellen oder sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen. Diese Verpflichtung ist im Zeitpunkt der Baubewilligung sicherzustellen.

Ersatzabgabe

Art. 79

- 1 Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem Boden oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und ist der Grundeigentümer auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen. In der Nähe bestehender oder zukünftiger öffentlicher Parkplätze kann der Gemeindevorstand den Bauherrn von der Schaffung von Parkplätzen entbinden. Der Bauherr hat auch in diesem Fall eine Ersatzabgabe für jeden fehlenden Abstellplatz zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz CHF 15'000.00. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 01. April 2001 von 110.1 Punkten (Basis April 1998). Verändert sich der Index um jeweils 5% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 5%.
- 3 Die Ersatzabgabe wird dem Abgabepflichtigen von der Baubehörde mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgabe ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

8.3. Projektierung Erschliessungsanlagen

Bau- und Niveaulinien

Art. 80

- 1 Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.
- 2 Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.
- 3 Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.
- 4 Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 81

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Hauptstränge der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbeseitigung (GEP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbeseitigung.
- 2 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

Bau- und Niveaulinien - Verfahren

Art. 82

- 1 Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 30 Tagen im Gemeindehaus öffentlich aufzulegen. Die Auflage wird im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde publiziert. Während der Auflage kann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- 2 Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet der Gemeindevorstand über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid dem Einsprecher schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.
- 3 Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan gezogen werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.

8.4 Ausführung und Unterhalt der Erschliessungsanlagen

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 83

- 1 Die Ausführung und der Unterhalt der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung sind Sache der Gemeinde. Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt und unterhalten, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundeigentümern dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.
- 2 Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet die jeweils zu räumenden Strassen, Wege und Plätze.
- 3 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke werfen zu lassen. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Splitt und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

Private Erschliessungsanlagen

Art. 84

- 1 Die Ausführung und der Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich der Schneeräumung sind Sache der Grundeigentümer.

- 2 Die Gemeinde kann durch Beschluss der Baubehörde den Unterhalt privater Erschliessungsanlagen, insbesondere die Schneeräumung auf Privatstrassen vertraglich gegen Ersatz der Kosten übernehmen.

Übernahme von privaten Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde

Art. 85

- 1 Der Gemeindevorstand kann private, allgemein zugängliche Strassen, welche die Funktion einer Quartier- oder Sammelstrasse erfüllen, auf Begehren der Eigentümer unentgeltlich übernehmen, sofern sie einwandfrei ausgebaut wurden und sich in einem guten Zustand befinden.

8.5 Finanzierung der Erschliessungsanlagen

Öffentliche Erschliessungsanlagen, Finanzierung

Art. 86

- 1 Die Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Kosten durch Bezahlung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren nach Massgabe der einschlägigen Gesetzgebung.
- 2 Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für alle Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung), soweit den Grundeigentümern aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- 3 Anschlussgebühren werden erhoben für den Anschluss an Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung).
- 4 Benützungsgebühren werden erhoben zur Deckung der laufenden Kosten der Gemeinde für den Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Anlagen für die Wasserversorgung sowie die Abwasser- und Abfallbeseitigung.

Rückerstattung von Vorfinanzierungen

Art. 87

- 1 Schiessen Bauwillige die Kosten von Erschliessungsanlagen vor, so erhebt die Gemeinde von den übrigen bevorzugten Grundeigentümern Beiträge im Rahmen der einschlägigen Gesetzgebung.
- 2 Mit Ausnahme der selbst geschuldeten Beiträge erstattet die Gemeinde den Bauwilligen die für diese Erschliessungsanlagen eingehenden Beiträge für Strassen in vollem Umfange, für andere Erschliessungsanlagen nach dem in den einschlägigen Reglementen festzulegenden Verhältnis zurück. Für nicht einbringliche Beiträge und für solche, die aus besonderen Gründen (Eingehen eines Bauverbotes) nicht geschuldet werden, haftet die Gemeinde gegenüber den Bauwilligen nicht.

9. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Gestaltungsgrundsätze

Art. 88

- 1 Sämtliche Bauten und Anlagen haben sich einwandfrei in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen, um den derzeitigen Charakter der Siedlung, soweit diese der Tradition entspricht und schützenswert ist, zu erhalten. Bei Bauten ist insbesondere den Proportionen, der Dachgestaltung, dem Baumaterial sowie der Farbgebung der Fassaden und des Daches grösste Aufmerksamkeit zu schenken.
- 2 Bestehende Bauten von künstlerischem oder historischem Wert, Kulturobjekte sowie benachbarte Bauten, die zum baulichen Rahmen wertvoller Bauten gehören, dürfen nicht abgebrochen werden. Nötigenfalls sind die zu ihrem Schutze erforderlichen Massnahmen zu treffen, insbesondere der Generelle Gestaltungsplan zu ergänzen.
- 3 Autoeinstellräume sind in der Regel unter dem gewachsenen Boden anzulegen oder auf natürliche Art und Weise mit Erde zu überdecken und der Umgebung anzupassen.
- 4 Mit der Fertigstellung von Überbauungen müssen die Grundstücke mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Bepflanzungen sind zu pflegen.

Geschlossene Bauweise

Art. 89

- 1 Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Die geschlossene Bauweise ist in den Dorfkernzonen Silvaplana und Champfèr, Surlej, Seglias und im alten Dorfteil Silvaplana und Champfèr zulässig. Neue geschlossene Bauweise in Wohnzonen wird nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen bewilligt.
- 2 Bei geschlossener Bauweise sind seitlich und gegenüber Strassen und Gassen keine Grenzabstände einzuhalten. Der rückwärtige Grenzabstand richtet sich nach dem Zonenschema. Die Länge der einzelnen Häuserreihen wird durch die Strassenzüge begrenzt.
- 3 Bei bestehenden Häuserzeilen bleibt die geschlossene Bauweise seitlich und in der Tiefe auf zusammengebaute Gebäudeseiten oder freistehende Brandmauern beschränkt. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden ist der seitliche Zusammenbau in der Tiefe im Quartiergestaltungsplan oder bei der Begründung der Grenzbaurechte festzulegen.
- 4 Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sind innerhalb von 3 Jahren zu schliessen.

Halboffene und offene Bauweise

Art. 90

- 1 Halboffene (verdichtete) Bauweise liegt vor, wenn wenigstens 3 an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit (Reihenhaus) vereinigt werden. Neue halboffene und offene Bauweise ist nur in den Wohnzonen zulässig.

- 2 Bei halboffener Bauweise gelten innerhalb der Häuserreihen sinngemäss die Vorschriften über die geschlossene Bauweise. Gegen aussen gilt jede Reihe in bezug auf die Abstandsvorschriften als Einzelbaute.
- 3 Offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten oder wenn zwei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.

Dächer

Art. 91

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Dächer sind mit Steinplatten einzudecken. Technische Aufbauten haben sich auf ein Minimum zu beschränken.
- 2 Es sind nur Giebel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 16° und 27° (29 % und 51 %) gestattet.
- 3 Die Dächer sind mit Dachvorsprüngen zu versehen. Sie müssen den Gebäudeproportionen angepasst werden.
- 4 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen 1/3 der mittleren Dachlänge nicht überschreiten.
- 5 Dachflächenfenster werden nur bewilligt, wenn die dem Wohnen dienenden Räume inkl. Treppenhaus nicht anders genügend belichtet werden können.

Baumaterialien und Farbgebung

Art. 92

- 1 Bei der Verwendung von Baumaterialien hat sich der Bauherr an die traditionelle Bauweise in der Gemeinde anzulehnen. Es sind vor allem Holz, Stein sowie natürliches oder verputztes Mauerwerk zu verwenden.
- 2 Bauvorhaben welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassade, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug eines fachkundigen Berater zu überprüfen.

Empfangsanlagen, Leitungen, Sonnenkollektoren

Art. 93

- 1 Die Erstellung von Gemeinschaftsempfangsanlagen ist anzustreben. Besteht eine Gemeinschaftsantenne, kann der Gemeindevorstand die Errichtung von Einzelantennen verbieten. Es können Gemeinschaftsantennen vorgeschrieben werden.
- 2 Die Regelung von Abs.2 gilt auch für bestehende Bauten und Anlagen.
- 3 Im Siedlungsgebiet sind Leitungen nach Möglichkeit im Erdreich zu verlegen.
- 4 Solaranlagen oder andere Energiegewinnungsanlagen sind so zu installieren dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Die Gemeindeversammlung kann Gestaltungsvorschriften für die Beurteilung bei Gestaltungsfragen erlassen.

Reklamen

Art. 94

- 1 Reklameeinrichtungen, Verkaufsautomaten, Hinweistafeln und dergleichen sind auf das absolut Notwendige zu beschränken.

- 2 Die Baubehörde kann Wegweiser an den von ihr festzulegenden Standorten bewilligen.
- 3 Der Standort und die Gestaltung von Reklamen usw. dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Reklamen und Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe und Baureklamen sind nur auf den Grundstücken bzw. an den Gebäuden für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte und Dienstleistungen zulässig.
- 4 Der Gemeindevorstand kann die zulässige Zahl, die Grösse und den Standort von Reklamen usw. sowie die Leuchtdauer von Leuchtreklamen bestimmen. Leuchtreklamen sind nur für Gastgewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Vorbehalten bleiben eidgenössische und kantonale Vorschriften.
- 5 Plakate dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Plakatwänden angebracht werden.
- 6 Bau- und Verkaufsreklamen für Grundstücke oder Anteile an Grundstücken dürfen erst mit rechtsgültiger Baubewilligung aufgestellt werden und sind nach Fertigstellung der Bauten innert einem Monat zu entfernen.
- 7 Verkaufsautomaten sind nur in Gebäudenischen an unauffälligen Standorten zulässig.
- 8 Reklamen und andere Anschriften sind in romanischer Sprache (puter) anzubringen; zusätzlich kann die Anschrift in deutscher Sprache erfolgen, soweit dies für das Verständnis nötig ist. In begründeten Fällen kann der Gemeindevorstand an Stelle von deutsch eine andere Sprache bewilligen. Für nicht permanente Reklametafeln kann der Gemeindevorstand Ausnahmen gewähren.

Einfriedungen

Art. 95

- 1 Einfriedungen aller Art sind grundsätzlich untersagt. Ausgenommen von diesem Verbot sind Einfriedungen, welche zum Schutz des Eigentums dringend geboten sind oder sich als Anpassung sowie massvolle Erweiterung an bestehende Anlagen aufdrängen. In diesem Fall sind in ästhetischer Hinsicht besonders hohe Anforderungen zu stellen. Für Einfriedungen und Mauern an Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen ist ein Mindestabstand von 0.5 Meter vom öffentlichen Grund einzuhalten. Mobile Weidzäune fallen nicht unter diese Bestimmung; sie sind indessen nach der Weideperiode jeweils zu entfernen. Die Verkehrssicherheit muss in jedem Fall gewährleistet sein.
- 2 Feste Einzäunungen für die Waldweideausscheidung sowie zur Sicherung des Weidganges und Walderhaltungsmassnahmen sowie Wildzäune fallen nicht unter die Einschränkung von Abs. 1.
- 3 Stacheldrahtzäune sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

Kinderspielplätze

Art. 96

- 1 Ausserhalb der Dorfkernzonen sind bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern besonnte Kinderspielplätze in ausreichender Grösse abseits vom Verkehr auf privatem Grund anzulegen und zu unterhalten. Der Gemeindevorstand bestimmt Art und Umfang der Anlage.

- 2 Bei bestehenden Überbauungen ohne Spielplätze kann der Gemeindevorstand bei Bedarf deren Erstellung nachträglich verlangen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 97

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Mauern, die nach aussen in Erscheinung treten, sind auf das unerlässliche zu beschränken, und sind als Natursteinmauerwerk auszuführen.
- 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3 Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur gestattet, wenn sie eine Neigung von 30° nicht übersteigen.
- 4 Mauern dürfen an die Grenze der Nachbarliegenschaft gestellt werden. Überragen sie den Boden der Nachbarliegenschaft um mehr als 0,8 m, so sind sie, ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn, um das doppelte Mehrmass der Höhe von der Grenze wegzurücken.
- 5 Der Gemeindevorstand kann an oder nahe der Grenze Abgrabungen, Stütz- und Futtermauern, ausnahmsweise auch ohne Zustimmung des Nachbarn, unter den nachfolgenden Bedingungen bewilligen, wenn:
 - a) Sie zur Überbauung des Grundstückes unerlässlich sind;
 - b) Erdbewegungen und Mauern für die Sicherung des Terrains unerlässlich sind;
 - c) die Erdbewegungen und Mauern sich gut ins Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen;
 - d) die Interessen des Nachbarn hinreichend gewahrt bleiben.
- 6 Pflanzen, Mauern, Zäune und Einfriedungen längs der Strasse sind so zu gestalten, dass die Verkehrsübersicht in keiner Weise beeinträchtigt wird. Die jeweilige gültige Strassenpolizeiverordnung für den Kanton Graubünden findet analog Anwendung.
- 7 Der Gemeindevorstand kann die geeigneten Massnahmen treffen, wenn die obgenannten Vorschriften nicht eingehalten sind. Dies gilt auch im Falle von bestehenden Zäunen, Mauern, Wänden, Lebhägen und dergleichen.

Strassen-, Hausnamen und -nummern

Art. 98

- 1 Hausnamen, Haussprüche und dergleichen bedürfen der Bewilligung des Gemeindevorstandes. Diese wird erteilt, wenn Benennung und Beschriftung den ortsüblichen romanischen (puter) Gepflogenheiten entsprechen und eine Verwechslung mit anderen Gebäuden ausgeschlossen ist. Der Gemeindevorstand legt die Hausnummern fest.
- 2 Die Strassen, Wege, Plätze aller Art werden durch die Baubehörde benannt. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

- 3 Der Gemeindevorstand legt eine einheitliche Art der Hausnummern, den Anbringungsort, die Lage und die Finanzierung fest. Die Gemeinde führt eine Liste bzw. einen Plan mit den Haus- und Strassennamen sowie mit den Hausnummern.

10. Bauvorschriften

10.1 Baukonstruktion und Mindestmasse

Ausführung und Unterhalt der Bauten

Art. 99

- 1 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde mit der nötigen Sicherheit und Festigkeit zu erstellen. Sie haben den feuer- und gewerbepolizeilichen Vorschriften zu genügen.
- 2 Gefährdet ein Bauwerk infolge mangelhaften Unterhaltes Menschen oder fremdes Eigentum oder wirkt es verunstaltend oder verwahrlost, so ist es vom Eigentümer instand zu stellen oder unter dem Vorbehalt der Gestaltungsgrundsätze zu entfernen. Diese Vorschrift gilt sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk- und Lagerplätze sowie für ständiges Stationieren von Fahrzeugen. Kommt der Grundeigentümer einer entsprechenden Weisung des Gemeindevorstandes nicht nach, kann dieser die notwendigen Arbeiten auf Kosten des Eigentümers ausführen lassen.
- 3 Bei Bauten mit Publikumsverkehr (privat oder öffentlich) ist nach Möglichkeit auf Gehbehinderte Rücksicht zu nehmen.
- 4 Die Bruttowohnfläche von Einzimmerwohnungen inkl. interne Erschliessungsfläche, Küche und Bad muss wenigstens 30 m², diejenige von Zweizimmerwohnungen wenigstens 50 m² betragen. Für jedes weitere Zimmer ist im Durchschnitt eine zusätzliche Bodenfläche von 16 m² nötig. Die Netto-Bodenfläche pro Raum hat wenigstens 8 m² zu betragen.
- 5 Für Wohn- und Arbeitsräume ist eine lichte Höhe von durchschnittlich wenigstens 2.30 m, im Dachzimmer von 1.80 m einzuhalten.
- 6 Treppen und Gänge, die mehr als einer Wohnung dienen, haben eine Breite von wenigstens 1.20 m aufzuweisen, Haustüren eine solche von wenigstens 1.00 m.

Gesundheit

Art. 100

- 1 Die Erstellung gesundheitsschädigender oder gefährdender Wohnungen und Arbeitsstätten ist nicht zulässig.
- 2 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen genügend belichtet, gut lüftbar und durch genügend Isolation gegen Feuchtigkeit und Kälte geschützt sein. Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um mindestens 1/2 ihres Volumens und mit einer Fassadenwand vollständig über das gewachsene Terrain herausragen. Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.
- 3 Wohnungen, Separatzimmer, gewerbliche und andere Arbeitsräume, die voneinander unabhängig vermietet oder verkauft werden können, sind hinsichtlich Konstruktion und Isolation im Innern so zu erstellen und zu unterhalten, dass

eine gegenseitige Beeinträchtigung durch den bei ihrer Benützung üblicherweise auftretenden Lärm vermieden wird.

Energiesparmassnahmen

Art. 101

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.
- 2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolierungen ausgeführt, darf von Gebäudehöhe und Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um Konstruktionsstärke abgewichen werden.
- 3 Hauseingänge zu mehreren Wohnungen sind mit Windfängen zu versehen.
- 4 Freiluftheizungen wie Dachrinnen-, Vorplatz- und Rampenheizungen, Warmluftvorhänge, heizbare Freibäder etc. d.h. Heizanlagen, welche ihre Wärme zur Beheizung im Freien liegender Flächen und Lufträume abgeben, sind verboten. Der Gemeindevorstand kann solche Anlagen zulassen, falls sie zur Sicherheit notwendig sind, keine andere Lösung möglich ist und sofern sie durch Alternativenergie betrieben werden.
- 5 Für alle Elektroheizungen sind die Bewilligungen gemäss dem kantonalen Energiegesetz und der dazugehörigen Vollziehungsverordnung erforderlich.

Förderung eines energieeffizienten Bauens

Art.101b

- 1 Die Gemeinde gewährt Beiträge für besonders energieeffizient erstellte Bauten.
- 2 Einzelheiten werden auf dem Verordnungsweg durch die Gemeindeversammlung erlassen.

Dachwasser, Schneefänge und Schneeräumung

Art. 102

- 1 Es ist untersagt, Wasser von Dächern und Parkplätzen oder von anderen Grundstückteilen auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten.
- 2 Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benützt werden, trägt der Grundeigentümer die alleinige Verantwortung und hat den Schnee unverzüglich wegzuräumen.

Emissionen

Art. 103

- 1 Bauten und Anlagen, von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen.
- 2 Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten. Die Baubehörde er-

mittelt die Aussenlärmimmissionen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.

- 3 Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen. Sind erhebliche Emissionen zu erwarten, kann die Baubehörde eine Immissionsprognose verlangen.
- 4 Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Anordnungen der zuständigen Behörden zu sanieren.
- 5 Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Störungsgrad nicht überschreiten.
- 6 Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.
 1. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen (Störungsgrad 1).
 2. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken (Störungsgrad 2).
 3. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Störungsgrad 3).
- 7 Bestehende Betriebe, welche den zulässigen Störungsgrad überschreiten, dürfen nicht erweitert werden.

Bauarbeiten

Art. 104

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bei Bauarbeiten, die Lärm, Erschütterungen, Staub oder lästige Gerüche verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bauzeiten.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und -anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird.

Schutz des Vermessungswerkes

Art. 105

- 1 Wo Marksteine oder Polygonpunkte auf Baustellen versetzt oder beseitigt werden müssen, ist seitens des Bauausführenden dem Grundbuchgeometer vorausgehend Anzeige zu erstatten, welcher allein über die Entfernung oder Versetzung von Markzeichen oder Vermessungspunkten entscheidet.
- 2 Der Bauherr beziehungsweise der Eigentümer der betreffenden Parzelle haftet in jedem Fall für die entstehenden Kosten.

10. 2. Vorschriften über das Mass der Nutzung und die Gebäudeabmessung

Zonenschema

Art. 106

| Art. | Abkürzung | Zone | max. Baumassenziffer | minimale Grenzabstände | | maximale Gebäude- | | Zul. Störungsgrad | Emp. lichkeitsstufen |
|------------|-------------|---|--|------------------------|------------|-------------------|-------------|-------------------|----------------------|
| | | | | klein m | gross m | länge m | höhe m | | |
| | | | 107 | 111 | 111 | 110 | 109 | 103 | 103 |
| 18 | DKSJ | Dorfkernzone Surlej | 2.4 | 2.5 | 2.5 | 30 | 8.8 | 2 | III |
| 18 | DKSN | Dorfkernzone Seglias Nord | 2.4 | 2.5 | 2.5 | 30 | 6.2 | 2 | III |
| 19 | DK | Dorfkernzonen Silvaplana und Champfèr | - | 2.5 | 2.5 | 30 | 11.0 | 2 | III |
| 20 | ADSC | alter Dorfteil Silvaplana und Champfèr | - | 2.5 | 2.5 | 30 | 7.0 | 2 | III |
| 21 | W0 | Wohnzone 0 | 2.4 | 4.0 | 6.0 | 30 | 8.8 | 1 | II |
| 21 | W1 | Wohnzone I | 1.2 | 4.0 | 6.0 | 25 | 6.2 | 1 | II |
| 21 | W2 | Wohnzone II | 1.05 | 4.0 | 8.0 | 25 | 6.2 | 1 | II |
| 21 | W3 | Wohnzone III | 0.75 | 4.0 | 12.0 | 20 | 6.2 | 1 | II |
| 21 | W4 | Wohnzone IV | 0.6 | 5.0 | 15.0 | 20 | 6.2 | 1 | II |
| 21 | W5 | Wohnzone V | 0.45 | 5.0 | 15.0 | 20 | 6.2 | 1 | II |
| 22 | GWZ | Gewerbezone | 2.4 | 2.5 | 2.5 | - | 8.8 | 2 | III |
| 23 | ZTA | Zone für touristische Anlagen | 1.05 | 2.5 | 2.5 | - | 8.1 | 2 | III |
| 24 | HZDK | Hotelzone Dorfkern | - | 2.5 | 2.5 | - | 11.0 | 2 | III |
| 24a | HZB | Hotelzone Brasera | 2.4 | 4.0 | 8.0 | - | 11.0 | 1 | II |
| 25 | ZöBA | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | - | 2.5 | 2.5 | - | - | 1 | II |
| 26 | ZöA | Zone für öffentliche Anlagen | - | 2.5 | 2.5 | - | - | 1 | II |
| 26bis | SCS | Schutzzone Crap da Sass | - | 2.5 | 2.5 | - | - | 2 | III |
| 8 | BQ | Bauzone mit rechtskräftiger Quartierplanung | 3 Siehe Artikel Bauzone mit rechtskräftiger Quartierplanung ! | | | | | | |

1 Vorbehalt gemäss Art. Hotelzone Absatz 1

2 Ist nur gegenüber angrenzenden Zonen bzw. Parzellen einzuhalten

3 Ausnahmen: Siehe Art. BQ

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema, den zugehörigen Begriffsbestimmungen und den Schemazeichnungen, die Bestandteil des Baugesetzes sind.
- 2 Das Zonenschema bestimmt ferner für jede Bauzone den zulässigen Störungsgrad sowie die Empfindlichkeitsstufen.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Baumasseziffer, die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzu-

halten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

Baumasseziffer (BZ)

Art. 107

- 1 Die Baumasseziffer (BZ) ist die Verhältniszahl zwischen dem anrechenbaren Gebäudevolumen (GV) und der anrechenbaren Landfläche (LF)

$$\text{Baumasseziffer} = \frac{\text{Gebäudevolumen}}{\text{Landfläche}}$$

Die massgebende Baumasseziffer ist im Zonenschema festgelegt.

- 2 Als anrechenbare Gebäudevolumen gelten:
- a) der oberirdische umbaute Raum mit seinen Aussenmauern und bis oberkant Dachsparren, inkl. Lukarnen.
 - b) Aussentreppenkonstruktionen (z.B. entlang der Fassade) ab 1.5 m über Terrain und
 - c) Laubengänge werden mit einer Höhe von 2.70 m angerechnet ausgenommen ein Haustürzugang pro Haus.
- 3 Als für den oberirdischen Bau massgebende Terrainhöhe (Bemessungslinie) gilt der Durchschnitt der massgebenden Terrainhöhen bei den für die Gebäudehöhen zählenden Hauptgebäudeecken.
- 4 Nicht angerechnet werden:
- a) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Aussentrepfen oder Laubengänge dienen;
 - b) überdeckte Garageneinfahrten und oberirdische Einstellhallen;
 - c) Kamine unter 1 m³, Vordächer und Dachvorsprünge;
 - d) unbeheizte Glashäuser, unbeheizbare Kleintierställe, Gartengeräteschuppen usw. unter 50 m³;
 - e) das Mehrmass von über 30 cm starken wärme gedämmten Aussenmauern;
 - f) Räume, die öffentlichen Zwecken dienen und gewerbliche Räume, deren Zweckbestimmung durch eine Grunddienstbarkeit sichergestellt wird, pro Haus höchstens aber ein Geschoss von max. 3.20 m Geschosshöhe.
- 5 Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassenflächen.
- 6 Bei Bauten, die vor dem 1. 1. 1989 bewilligt wurden und bei denen die Bauarbeiten bis am 31. 7. 1989 begonnen wurden, kann die Baubehörde zonenkonforme Nutzungsänderungen von geeigneten Räumen, unter Einhaltung der übrigen Vorschriften ungeachtet der Baumasseziffer, bewilligen.

Nutzungsübertragung und Parzellierung

Art. 108

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes.
- 2 Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonen-gemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Baumasseziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.
- 3 Der Gemeindevorstand führt eine Kontrolle über die Nutzung der Grundstücke sowie anderer Sonderregelungen. Er kann hiefür Anmerkungen im Grundbuch veranlassen.

Gebäudehöhen

Art. 109

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken der Gebäudehülle, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt der Fassadenhaut mit oberkant Dachsparren beziehungsweise mit oberkant oberster roher Betondecke bei Flachdächern. Die Höhe darf an keinem Messpunkt um mehr als 2 m überschritten werden. Bei Abgrabungen um mehr als einen Drittel der Fassadenlänge gilt der neugeschaffene tiefste Punkt als Basis für die Messungen und zwar für beide Gebäudeecken der betreffenden Fassade. Bei Aufschüttungen vor dem 6. 10. 1986 gilt der neue Terrainverlauf als gewachsenes Terrain. Bei späteren Aufschüttungen gilt der alte Terrainverlauf als gewachsener Boden. Vorbehalten bleiben in jedem Fall die Niveaulinien beziehungsweise die Festlegungen in den Quartierplänen.
- 2 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mind. 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht und sich durch getrennte Dächer fortsetzt.
- 3 Unmotivierte Ecken fallen bei der Berechnung der Gebäudehöhen ausser Betracht.

Gebäudelängen

Art. 110

- 1 Bei offener Bauweise gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen. Bei geschlossener und halboffener Bauweise bestehen keine Einschränkungen bezüglich Gebäudelänge.
- 2 Als Gebäudelänge gilt die längere Seite des flächenmässig kleinsten, das Gebäude begrenzenden, Rechtecks.

Grenzabstände

Art. 111

- 1 Sämtliche Bauten haben grundsätzlich die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Der Grenzabstand ist die waagrecht gemessene kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grenze.
- 2 Im Rahmen von Grunddienstbarkeiten können die vorgeschriebenen Grenzabstände reduziert oder ganz aufgehoben werden, sofern keine öffentlichen Interessen dagegen sprechen.
- 3 Vor der Hauptfassade ist der grosse Grenzabstand einzuhalten, vor den übrigen der kleine. Massgebend für die Bestimmung der Hauptfassade ist die Orientierung des Gebäudes im Gelände
- 4 Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen. Ihre Gesamtlänge darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- 5 Unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht in Erscheinung treten, können bis an die Grenze gestellt werden.

Besondere Grenzabstandsvorschriften

Art. 112

- 1 Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten beträgt der Grenzabstand wenigstens 1.5 m wenn:
 - a) die Grundfläche der An- und Nebenbauten 30 m² nicht übersteigt;
 - b) die Höhe dieser Bauten 3 m, für Treppen und Windfänge 4 m, nicht übersteigt.
- 2 Die der Infrastruktur dienenden Kleinbauten unter 30 m², wie Kehrlichthäuschen, Transformatoren und dergleichen, können in jedem Fall an die Grenze gestellt werden.

Gewässer- und Waldrandabstand

Art. 113

- 1 Vom Wald ist ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten. Von Gewässern ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten, von Seen ein solcher von 20 m. Innerhalb dieses Abstandes bestehende Altbauten dürfen erhalten und innerhalb der bestehenden Kubaturen ausgebaut oder wiederaufgebaut werden
- 2 Mittels Baulinien können die obgenannten Abstandsvorschriften abgeändert werden.

V. Quartierplanung

1. Quartierplanung Allgemeines

Zweck und Inhalt der Quartierplanung

Art. 114

- 1 In Bauzonen, die noch nicht oder nur teilweise überbaut sind, werden Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt, wenn ein genehmigter Quartierplan vorliegt. Dies gilt ausnahmslos für alle Gebiete, die der Verordnung über den Schutz der Oberengadiner Seenlandschaft vom 2. Juni 1972 unterstanden oder im Generellen Gestaltungsplan mit "Quartierplanpflicht" bezeichnet sind.
- 2 Der Quartierplan bezweckt eine siedlungsbaulich, architektonisch und wohngigienisch gute Überbauung des Quartierplangebietes in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Baugesetzes. Er sorgt für eine gute Einfügung der Quartieranlage, ordnet in der Regel auch die Erschliessung und soweit notwendig die Baulandumlegung oder Grenzbereinigung.
- 3 Die Quartierplanung enthält in der Regel:
 - a) Quartierplanvorschriften mit Regelungen der nachfolgenden Inhalte;
 - b) Altbestandplan und Altbestandverzeichnis mit den Grundbuchauszügen;
 - c) Gestaltungsplan mit Angaben über die Baukörper, Baulinien und die Umgebungsgestaltung;
 - d) Neuzuteilungs-, Baulandumlegungs- oder Grenzbereinigungsplan mit zugehörigem Verzeichnis;
 - e) Erschliessungsplan mit Strassen, Wegen und Parkierung, Abwasserbeseitigungs- und Wasserversorgungsanlagen, sowie Energie- und Empfangsanlagen;
 - f) Planungskostenverteiler, Erschliessungserstellungskostenverteiler und Erschliessungsunterhaltskostenverteiler;
 - g) Verzeichnis der Dienstbarkeitsbereinigung;
 - h) Privatrechtliche Vereinbarungen der Quartierplanbeteiligten;
 - i) Modell der Quartierbebauung.

Beizugsgebiet

Art. 115

- 1 Das Quartierplangebiet soll ein räumlich zusammenhängendes Gebiet umfassen. Ohne wesentliche Gründe für eine Abweichung im Rahmen der Zweckbestimmung haben die Quartierabgrenzungen des Generellen Gestaltungsplanes Gültigkeit.
- 2 Im übrigen soll es nach Möglichkeit durch Grenzen des Zonenplanes, wichtige bestehende oder geplante öffentliche Strassen, Gewässer oder markante Geländelinien begrenzt werden. Es darf in der Regel nur für Erschliessungsanlagen über die Bauzone hinausgreifen.

- 3 Der Gemeindevorstand kann den Quartierplan, nachdem er die Grundzüge der Gestaltung und der Erschliessung festgelegt hat, in Teilquartierpläne unterteilen und für diese gesondert die Gestaltung und Erschliessung festlegen, sowie die Baulandumlegung oder Grenzberichtigung durchführen.

Entlassung aus der Quartierplanpflicht

Art. 116

- 1 Der Gemeindevorstand kann Eigentümer von Grundstücken, die bereits überbaut und hinreichend erschlossen sind, aus der Quartierplanpflicht entlassen, wenn:
 - a) ihr Grundstück dem Nutzungsanspruch entsprechend ganz oder weitgehend überbaut ist;
 - b) ihre bestehenden Bauten die notwendigen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken einhalten;
 - c) ihre bestehenden Bauten sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen;
 - d) eine zweckmässige Quartierplanung und eine rationelle Erschliessung des Quartiers eindeutig ohne Einbezug des schon überbauten Grundstückes und ohne Beanspruchung dinglicher Rechte an diesem Grundstück möglich sind;
 - e) ihre Grundstücke nicht im Schutzgebiet der Verordnung über den Schutz der Oberengadiner Seenlandschaft liegen.

2. Quartiergestaltung

Inhalt der Quartiergestaltung

Art. 117

- 1 Der Quartiergestaltungsplan enthält insbesondere Angaben über die baulich nutzbaren und freizuhaltenden Flächen, Nutzungskonzentration, über Lage, Form, Grösse und Gestaltung der Bauten, ihre Nutzung, die Abstellflächen, die Umgebungsgestaltung und allfällige Bauetappen.

Anwendbare Bauvorschriften im Quartierplan

Art. 118

- 1 Im Quartierplanverfahren sind die allgemeinen Bauvorschriften und die Zonenvorschriften mit den speziellen Bauvorschriften zu beachten.
- 2 Bietet der Quartiergestaltungsplan Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung, so kann der Gemeindevorstand folgende Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und den Zonenvorschriften gewähren:
 - a) Grenzabstände sowie Gebäudelängen, Dachgestaltung und Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden
 - b) Die Gebäudehöhen dürfen für einzelne Gebäude um maximal 2 m erhöht werden.

- 3 Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten in jedem Fall die vorgeschriebenen Grenzabstände.
- 4 Die Bauausnutzung darf, bezogen auf das gesamte Quartierplangebiet, ohne Rücksicht auf die Zonenplanung auf die verschiedenen Grundstücke verteilt werden; die Baumasseziffern dürfen, bezogen auf das gesamte Quartierplangebiet, nicht erhöht werden.
- 5 Der Gemeindevorstand kann, sofern der Quartierplan und die Baulandumlegung gemäss den Gestaltungsplänen sich nicht anders verwirklichen lassen, die nach der Grundordnung zulässige Ausnützung oder Teile davon auf ein anderes Quartierplangebiet in der gleichen Fraktion verlegen. Bevor der Gemeindevorstand die Nutzungsverlegung verfügt, hat er die betroffenen Grundeigentümer anzuhören und eine gütliche Einigung anzustreben. Die Nutzungsverlegung durch den Abschluss von Grunddienstbarkeiten ist grundsätzlich nur im Rahmen eines Quartierplanes oder einer Baulandumlegung gestattet und bedarf in jedem Fall einer Genehmigung durch den Gemeindevorstand.

3. Quartiererschliessung

Inhalt der Quartiererschliessung

Art. 119

- 1 Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest und regelt das Eigentum, die Trägerschaft für die Erstellung und den Unterhalt der Erschliessungsanlagen.
- 2 Er kann Gemeinschaftsanlagen (inkl. Gemeinschaftsanlagen der Energieversorgung) vorschreiben und Etappen für die Ausführung der Erschliessung festlegen. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an Gemeinschaftsanlagen verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.
- 3 Der Quartiererschliessungsplan ist auf den Generellen Erschliessungsplan und auf einen allfälligen Quartiergestaltungsplan sowie die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen und hat diese sinnvoll zu ergänzen.

4. Grenzbereinigung und Baulandumlegung im Quartierplan

Grenzbereinigung und Baulandumlegung

Art. 120

- 1 Ist zur Verwirklichung der Quartierplanung eine Baulandumlegung oder eine Grenzbereinigung notwendig, kann der Gemeindevorstand diese anordnen.
- 2 Für die Anordnung Grenzbereinigung und Baulandumlegung findet das Einleitungsverfahren Anwendung.

Aufnahme und Bewertung alter Bestand

Art. 121

- 1 Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet ist ein Altbestandplan und ein Altbestandverzeichnis zu erstellen, aus welchem die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der bestehenden beschränk-

ten dinglichen Rechte sowie die vorgemerkten persönlichen Rechte ersichtlich sind. Im Altbestandplan sind zudem die öffentlich rechtliche Situation und die bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Bepflanzung und die Topographie etc. einzutragen.

- 2 Eine Bewertung des Umlegungsgebietes wird nur bei erheblichen Unterschieden in der Landqualität durchgeführt und wenn mit beträchtlichen Standortveränderungen bei der Neuzuteilung gegenüber dem Altbestand zu rechnen ist. Sind die Baustandorte bereits in der Grundordnung festgelegt, wird auf eine Bewertung von vornherein verzichtet. Vorbehalten bleibt eine Differenzierung aufgrund der unterschiedlichen Zonenzugehörigkeit der einbezogenen Grundstücke.
- 3 Altbestandplan und -verzeichnis sind während 30 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen.
- 4 Streitigkeiten, welche den Altbestand und Umfang des Eigentums von beschränkten dinglichen und vorgemerkten persönlichen Rechten an den einbezogenen Grundstücken betreffen, sind auf dem Zivilweg zu verweisen.

Landabzug für gemeinschaftliche Anlagen

Art. 122

- 1 Von den in die Baulandumlegung einbezogenen Grundstücken ist für die notwendige Erschliessung ein entsprechender Flächenanteil unentgeltlich in Abzug zu bringen.
- 2 Die Abtretung von Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Vereinbarung über den Landerwerb erzielt werden kann, nach den Vorschriften des kantonalen Enteignungsgesetzes.

Neuzuteilung

Art. 123

- 1 Der nach Abzug für den Gemeinbedarf verbleibende Boden ist nach Massgabe des eingebrachten Bodens unter die Grundeigentümer zu verteilen
- 2 Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld auszugleichen.
- 3 Eigentümer, deren Anteil an der Verteilmasse nicht ausreicht, um ein nach diesem Baugesetz überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung, sondern sind in Geld voll zu entschädigen.
- 4 Die grundbuchliche Bereinigung der Neuzuteilung erfolgt erst nach Eintritt der Rechtskraft des Baulandumlegungsplanes.
- 5 Im Rahmen eines Quartierplanverfahrens kann das Bezugsgebiet in Nutzungsetappen unterteilt werden.

Nutzungskonzentration

Art. 124

- 1 Die Gebiete mit vorgesehener Nutzungskonzentration sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Ist im übrigen zur Erhaltung der Siedlungsstruktur, zur Herstellung grösserer, zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen eine Nutzungskonzentration erforderlich, sind die

- baulich nutzbaren Baustandorte und die freizuhaltenden Flächen des Quartierplangebietes im Quartiergestaltungsplan abzugrenzen.
- 2 Die Parzellenflächen und Baumasseziffervolumen sind in der Neuzuteilung in der Regel im Verhältnis zu den eingeworfenen Landflächen bzw. Baumasseziffervolumen auf die Quartierplanbeteiligten aufzuteilen.
 - 3 Die Aufteilung der verschiedenen Nutzflächen ist durch den Neuzuteilungs- oder Baulandumlegungsplan sicherzustellen. Nach Möglichkeit sind der baulich nutzbare und der freizuhaltende Boden in einer Parzelle zuzuteilen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung des Bodens besteht indessen nicht.
 - 4 Befinden sich in Quartierplangebietes gemäss generellem Gestaltungsplan teilweise schon überbaute Parzellen, so ist der Rest der Parzellennutzung in der Regel nicht in den Baustandort zu übertragen. Die Restnutzung darf auf der Parzelle selber erfolgen, wenn die übrigen Vorschriften der Baugesetzgebung eingehalten werden können.

Bereinigung der beschränkten dinglichen und vorgemerkten persönlichen Rechte **Art. 125**

- 1 Beschränkte dingliche und vorgemerkte persönliche Rechte, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen.
- 2 Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter.

5. Quartierplanverfahren

Einleitung **Art. 126**

- 1 Die Einleitung des Quartierplanverfahrens erfolgt durch Beschluss des Gemeindevorstandes.
- 2 Dieser Beschluss kann von Amtes wegen oder auf Antrag gefasst werden. Der Gemeindevorstand ist zur Einleitung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der Eigentümer verlangt, denen zugleich mindestens die Hälfte des Bezugsgebietes gehört
- 3 Der Einleitungsbeschluss ist öffentlich bekanntzugeben. Den betroffenen Grundeigentümern ist er unter Angabe der Rekursmöglichkeit schriftlich mitzuteilen.
- 4 Rekurse gegen die Durchführung einer Quartierplanung überhaupt, die Abgrenzung des Quartierplangebietes, über die Durchführung einer Baulandumlegung oder Grenzberichtigung sowie die Bewertung sind bei der Einleitung des Quartierplanverfahrens zu erheben und können im nachfolgenden Plan-genehmigungsverfahren nicht mehr erhoben werden. Diese Bestimmung findet dort keine Anwendung, wo die Anordnung erst nachträglich erfolgt.

Umlegungsbann

Art. 127

- 1 Mit der im Rahmen einer Quartierplanung eingeleiteten Baulandumlegung ergrift ein Umlegungsbann Platz. Der Gemeindevorstand meldet den Umlegungsbann zur Anmerkung im Grundbuch an.
- 2 Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung des Gemeindevorstandes keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren können.

Erstellen des Quartierplanes

Art. 128

- 1 Ist der Einleitungsbeschluss rechtskräftig, lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan durch Fachleute ausarbeiten.

Quartierplanungskosten

Art. 129

- 1 Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Grenzbereinigung oder Baulandumlegung sowie die Aufwendungen der Gemeinde gehen in der Regel vollumfänglich zulasten der Quartierplanbeteiligten. Die Abgeltung für den Aufwand der Gemeinde ist in der Regel so anzusetzen, dass daraus mindestens die Kosten und der Aufwand der Gemeinde gedeckt werden können. Quartierplankosten, die durch schuldhaftes Verhalten - insbesondere mutwillige Rechtsmittelerhebung - verursacht worden sind, können dem Verursacher überbunden werden.
- 2 Der Gemeindevorstand kann von den Beteiligten Kostenvorschüsse beziehungsweise à-konto Zahlungen verlangen.
- 3 Die Planungskosten sind in der Regel im Verhältnis der in die Quartierplanung einbezogenen Grundstücksflächen auf die Grundeigentümer zu verteilen. Bei Quartierplanungen über verschiedene Bauzonen ist die eine Hälfte der Planungskosten nach den Grundstücksflächen, die andere nach der Grundstücksfläche multipliziert mit der nach Baugesetz zulässigen Ausnützung zu verteilen. Wird diese Regelung Sondervorteilen nicht gerecht, kann der Gemeindevorstand auch einen andern Verteilungsmassstab anlegen.
- 4 Die Kosten des Quartierplanverfahrens und der öffentlichen Baulandumlegung sind innert 60 Tagen seit der Rechtskraft der Quartierplanung respektive der Baulandumlegung zu bezahlen.
- 5 Der Gemeindevorstand kann die Kosten stunden, insbesondere für Grundstücke, die für den Eigentümer einen wesentlichen Bestandteil seiner bäuerlichen Existenz bilden und für Grundstücke, von denen sich aus Erwerb oder Besitzdauer ergibt, dass sie während längerer Zeit nicht überbaut werden sollen. Die Kosten sind vom Grundeigentümer spätestens bei einem Verkauf oder bei der Eingabe eines Baugesuches zu begleichen. Die Fälligkeit tritt erst in diesem Zeitpunkt ein. Gestundete Beiträge sind nicht zu verzinsen. Der Beitrag erhöht sich aber im Verhältnis zur Bauteuerung gemäss Zürcher Baukostenindex.
- 6 Bei mehreren Nutzungsetappen sind die Beiträge jeweils nur für die zur Überbauung freigegebenen Etappen geschuldet.

Öffentliche Auflage des Quartierplanes

Art. 130

- 1 Der Quartierplan und die dazugehörigen Unterlagen sind während 30 Tagen im Gemeindehaus öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist rechtzeitig im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekanntzugeben. Unmittelbar betroffene Grundeigentümer sind vor der öffentlichen Auflage schriftlich zu benachrichtigen.
- 2 Einzelne Quartierplanbestandteile können auch separat öffentlich aufgelegt werden.
- 3 Während der öffentlichen Auflage können alle, die ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse haben, sich dem Quartierplan zu widersetzen oder dessen Änderung zu beantragen, beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erheben.
- 4 Wird durch einen Quartier- bzw. Quartiergestaltungsplan die äussere Erscheinungsform der einzelnen Baukörper in Abweichung von den ordentlichen Bauvorschriften (insbesondere Höhe und Länge) verbindlich festgelegt, so sind die markanten Punkte gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage zu profilieren. Ist der Quartier- bzw. Quartiergestaltungsplan rechtskräftig, ist die betreffende Regelung für alle verbindlich und kann im Baubewilligungsverfahren nicht mehr zur Diskussion gestellt werden.

Genehmigung des Quartierplanes

Art. 131

- 1 Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet der Gemeindevorstand über die eingegangenen Einsprachen und den Quartierplan.

6. Anmerkung Quartierplan

Anmerkung im Grundbuch

Art. 132

- 1 Der genehmigte Quartierplan ist nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anzumerken
- 2 Weitere sich aus dem Quartierplan ergebende Rechtsveränderungen und Eigentumsbeschränkungen werden nach Abschluss des Verfahrens auf Veranlassung des Gemeindevorstandes grundbuchamtlich geregelt.

7. Vollzug des Quartierplanes

Bau der gemeinschaftlichen Anlagen, Kostenverteilung

Art. 133

- 1 Für den Bau und Unterhalt der gemeinschaftlichen Anlagen sowie die Verteilung der Erschliessungskosten gelten die einschlägigen Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen und Gebühren sinngemäss. Wird diese Regelung Sondervorteilen nicht gerecht, kann der Gemeindevorstand auch einen andern Verteilungsmassstab anlegen.
- 2 Die Beiträge an den Bau der gemeinschaftlichen Anlagen sind grundsätzlich auf den Zeitpunkt der Benützbarkeit geschuldet. Die Beiträge werden mit der entsprechenden Rechnungsstellung zur Zahlung fällig. Der Gemeindevorstand kann die Beitragszahlungen für Grundstücke stunden, welche für den

Eigentümer einen wesentlichen Bestandteil seiner bäuerlichen Existenz bilden. Gestundete Beiträge sind nicht zu verzinsen, dagegen erhöht sich der Beitrag im Verhältnis zur Bauteuerung gemäss Zürcher Baukostenindex.

8. Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes

Aufhebung und Abänderung des Quartierplanes

Art. 134

- 1 Der rechtskräftige Quartierplan ist grundsätzlich gegenüber allen verbindlich. Eine Aufhebung und Abänderung des Quartierplanes durch den Gemeindevorstand ist nur bei wesentlicher Veränderung der Verhältnisse und der Wahrung der entsprechenden Verfassungsgrundsätze (öffentliches Interesse, Verhältnismässigkeit, Rechtsgleichheit) sowie der bestehenden vertraglichen Abmachungen zulässig.
- 2 Das Verfahren für die Aufhebung eines Quartierplanes richtet sich sinngemäss nach dem Quartierplanverfahren.

VI. Baubewilligungsverfahren

Baubewilligungspflicht

Art. 135

- 1 Für alle Bauten und baulichen Veränderungen ist eine schriftliche Bewilligung des Gemeindevorstandes unerlässlich. Der Baubewilligungspflicht unterliegen insbesondere:
 - a) Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Abbrüche von Bauten und Anlagen;
 - b) Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;
 - c) Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten;
 - d) Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als 3 Monate pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
 - e) alle in der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
 - f) alle in der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz aufgeführten Bewilligungsfälle;
 - g) Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;
 - h) Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen, Rohrleitungen zur Beförderung flüssiger und gasförmiger Brenn- und Treibstoffe sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen;
 - i) Versorgungsanlagen wie Solaranlagen, Wasserreservoirs, Kläranlagen, Abfallsammelstellen;

- j) Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze und Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich land- und forstwirtschaftliche sowie touristische Anlagen;
 - k) Funk- und Fahnenmasten, permanente Krananlagen, Silos;
 - l) Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen;
 - m) Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;
 - n) Terrainveränderungen, Mauern aller Art, feste Schwimmbassins;
 - o) Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;
 - p) Camping- und Rastplätze;
 - q) Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
 - r) Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
 - s) Materialablagerungsstellen und Deponien;
 - t) Benötigt das Bauvorhaben eine Ausnahmegewilligung, so muss diese schriftlich mit Begründung eingereicht werden. Gesuche um Ausnahmegewilligungen werden publiziert.
- 2 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig. Bei Bauvorhaben im Wald sind neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzone die Bestimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten.

Befreiung von der Bewilligungspflicht

Art. 136

- 1 Nicht der Bewilligungspflicht jedoch der Meldepflicht unterstehen:
- a) Firmentafeln unter 0,2 m², sofern sie keinen öffentlichen Luftraum beanspruchen;
 - b) Unterhaltsarbeiten, durch welche der Bau nicht verändert wird, sofern die Gebäude nicht durch eine genehmigte Baulinie angeschnitten sind;
 - c) Baubaracken, die mit einer Überbauung im Zusammenhang stehen, ausgenommen Wohnbaracken.

Baugesuchsunterlagen

Art. 137

- 1 Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in dreifacher, bei Bauten mit gewerblichen Räumen sowie solche im BAB-Verfahren in fünffacher Ausführung auf Format A4 gefaltet beizulegen:
- a) amtliches Baugesuchsformular mit Baubeschrieb;
 - b) aktueller Grundbuchauszug und Grundbuchplan des Bauplatzes und seiner Umgebung mit Einzeichnung der Zufahrt und aller Anschlussleitungen sowie Grenzabstände und Baulinien.;
 - c) Grundriss sämtlicher Stockwerke mit Einschluss des Kellers und Dachgeschosses im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse, Mauerstärke, Boden- und Fensterflächen, Zweckbestimmung

der Räume und Schnittbezeichnungen; für die Gebäudehöhe massgebenden Hauptgebäudeecken und Nordpfeil;

- d) Pläne sämtlicher Fassaden im Massstab 1:100 mit dem bestehenden und projektierten Terrainverlauf, den Höhenbezugspunkten und den Schnittbezeichnungen sowie mit der Vermessung der Höhe der Hauptgebäudeecken; inkl. Bezug auf den Höhenbezugspunkt
- e) Quer- und Längsschnitte durch das Gebäude, mit eingeschriebenen Stockwerkhöhen und bestehenden und projektierten Terrainhöhen in bezug auf den Höhenbezugspunkt und Angaben über Strassen- sowie bestehende und projektierte Terrainhöhen; alle Schnitte sind in den Grundriss- und Fassadenplänen anzugeben;
- f) Umgebungsplan, Terrainveränderungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus, Briefkastenanlagen und andere Kleinanlagen, Kinderspielplatz, Bepflanzung, Wege, Plätze usw.; Längsschnitte durch Garagenausfahrten sowie Sichtweiten im Grundriss.
- g) Das Baugesuch hat die notwendigen Höhenbezugspunkte m.ü.M. zu enthalten;
- h) Plan der Wasserversorgung und Kanalisation im Massstab 1:100; von der Gemeindeleitung bis zu den Steigleitungen im Haus mit Funktions-, Durchmesser-, Material-, Höhenkoten- und Gefällsangaben. Vor der Bau - Schlussabnahme ist der Gemeinde ein genauer Revisionsplan gemäss Werkausführung abzuliefern;
- i) Längsschnitte für Ausfahrten;
- k) Energienachweis gemäss kantonaler und Gemeindevorschriften;
- l) Berechnung der Baumasseziffer und des Parkplatznachweises;
- m) Entscheidung ob 35% Erstwohnungen erstellt werden oder ob Ersatzabgabe geleistet wird. Die Erst- und Zweitwohnungen sind mit dem Baugesuch nachvollziehbar zu bezeichnen und zu berechnen;
- n) die für die feuerpolizeilichen Belange notwendigen Unterlagen;
- o) die für den Zivilschutz notwendigen Formulare und Planunterlagen;
- p) Bei Umbauten, Anbauten, Aufbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
- q) Für An-, Auf-, Umbauten und Fassadenrenovierungen je ein Foto aller Ansichten inkl. den Nachbargebäuden. In den Dorfkernzonen ist für jede bauliche Massnahme eine entsprechende Foto einzureichen;
- r) Bei allen Terrainveränderungen: Terrainschnitte oder Höhenkurvenplan, Aufnahmen des alten, bestehenden Terrains und des neuen Terrains mit den Anschlüssen an das benachbarte, nicht zu verändernde Terrain;
- s) Für Bauvorhaben in der Gefahrenzone: Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung;

- t) Benötigt das Bauvorhaben eine Ausnahmegewilligung, so muss diese schriftlich mit Begründung eingereicht werden. Gesuche um Ausnahmegewilligungen werden publiziert.
- 2 Sämtliche Höhenmasse sind in Meter über Meer anzugeben.
 - 3 Der Gemeindevorstand kann zusätzlich Unterlagen wie statistische Berechnungen, Modell, Muster, Verkehrsplan usw. verlangen oder das Projekt des Gesuchstellers durch Fachleute auf Kosten des Baugesuchstellers prüfen lassen unter vorausgehender Sicherstellung der Kosten.
 - 4 Baugesuch und sämtliche Baugesuchsunterlagen sind vom Projektverfasser und Gesuchsteller und, wenn dieser nicht Eigentümer des Grundstückes ist, auch vom Grundeigentümer zu datieren und zu unterzeichnen.
 - 5 Bauherren haben für alle Bauten inkl. Fassadenrenovierungen der Baubehörde rechtzeitig Farbmuster für die Aussenfassaden einzureichen. Die Baubehörde bestimmt nach Anhören des Bauherrn die massgebende Farbe.

Bauprofil

Art. 138

- 1 Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Bauprofil aufzustellen, das die Gestaltung und Höhe des Baues sowie die Höhe des Erdgeschosses in Meter über Meer klar erkennen lässt. Es sind auch Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe zu profilieren. Das Baugespann ist in jedem Fall während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.
- 2 Die Grenzpunkte des Grundstückes sind im Gelände kenntlich zu machen. Sie sollen auch im Winter sichtbar sein.
- 3 Die Bauparzelle ist vor der Profilierung von Materialablagerungen zu räumen.
- 4 Der Bezugspunkt ± 0.0 muss für die Baukontrolle jederzeit ersichtlich sein.

Publikation des Baugesuchs und Einsprachen

Art. 139

- 1 Die Baugesuche werden öffentlich aufgelegt und im Publikationsorgan der Gemeinde bekanntgegeben. Binnen 20 Tagen seit der Publikation können beim Gemeindevorstand Einsprachen öffentlich rechtlicher Natur eingereicht werden.
- 2 Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Vereinfachtes Verfahren

Art. 140

- 1 Wenn die geplanten Bauarbeiten keine äusserlich wahrnehmbaren oder nur unwesentliche Veränderungen des Gebäudes oder seiner Zweckbestimmung mit sich bringen, sind die Profilierung und Publikation nicht erforderlich. Gegebenenfalls kann dabei auch von der Einreichung bestimmter Baugesuchsunterlagen abgesehen werden.
- 2 Bei vereinfachten Verfahren kann der Gemeindevorstand direkt, ohne Behandlung durch die Baukommission, entscheiden.

Baubescheid

Art. 141

- 1 Der Gemeindevorstand prüft die Baugesuche und erlässt in der Regel innert 30 Tagen seit Ablauf der Einsprachefrist den Baubescheid.
- 2 Nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen erlässt der Gemeindevorstand den Baubescheid. Ist für die Erteilung einer Baubewilligung die Zustimmung einer kantonalen Behörde erforderlich, erfolgt die Erteilung der Baubewilligung erst nach Eingang der Zustimmung.
- 3 Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind kurz zu begründen.
- 4 Durch die Erteilung der Baubewilligung übernimmt die Gemeinde keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausführenden Bauten.

Bedingungen, Auflagen und Revers

Art. 142

- 1 Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten. Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen des Gemeindevorstandes innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).
- 2 Bedingungen und Auflagen sowie Reverse können auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch angemerkt werden.

Baufristen

Art. 143

- 1 Eine Baubewilligung erlischt, wenn der Bau nicht binnen eines Jahres nach ihrer Rechtskraft begonnen wird.
- 2 Ein begonnener Bau ist binnen zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden.
- 3 Der Gemeindevorstand kann diese Fristen angemessen verlängern.
- 4 Unterbleibt die Vollendung des Baues, so sind unvollendete Bauteile zu entfernen, die Baugrube ist auszuplanieren und der vorherige Zustand wieder herzustellen.

Baukontrollen

Art. 144

- 1 Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch die Baubehörden kontrolliert.
- 2 Der Bauherr hat der Gemeindekanzlei mit "Meldekarten für Baukontrolle" folgende Baustadien zu melden:
 - a) Erstellen des Schnurgerüsts (das Grundstück muss vermarcht, Grenzpunkte müssen freigelegt sein);
 - b) Anschluss an die Wasserversorgung und an die Kanalisation vor dem Eindecken der Gräben;

- c) Abnahme des Brennstofftanks und von Feuereinrichtungen;
 - d) Armierung des Luftschutzkellers;
 - e) Vollendung des Rohbaues und Kontrolle der Luftschutzbauten;
 - f) Vollendung des Innenausbaues und Gesuch um Erteilung der Bezugsbewilligung;
 - g) Schätzungsbegehren für Gebäudeversicherung.;
 - h) Die Meldekarten sind jeweils 2 Arbeitstage vor der Kontrolle auf der Gemeinde abzugeben;
- 3 Die Kontrollen sind in der Regel innert der folgenden 3 Werkstage nach Eingang der Meldung durchzuführen.
 - 4 Unterlassen der Meldepflicht wird nach den Strafbestimmungen des Gesetzes geahndet.
 - 5 Den vom Gemeindevorstand bezeichneten Aufsichtsorganen ist der Zutritt zu Gebäuden während des Bauvorganges und später zu gestatten.

Projektänderung

Art. 145

- 1 Wenn während der Bauausführung von den bewilligten Plänen abgewichen werden soll, ist dafür vor der Ausführung die Genehmigung des Gemeindevorstandes einzuholen.
- 2 Der Gemeindevorstand entscheidet über das Gesuch um Abweichung von den genehmigten Plänen, wobei er darüber befindet, ob dieses neu zu publizieren und allenfalls neu zu profilieren ist.
- 3 Erkennt der Gemeindevorstand einen Verstoss gegen die genehmigten Pläne, hat sie die Weiterführung der Bauarbeiten sofort einstellen zu lassen.

Vorentscheid

Art. 146

- 1 Der Gemeindevorstand kann vor Einreichung des Baugesuches um seine grundsätzliche Stellungnahme zu einem Projekt ersucht werden. Ein Vorentscheid gibt indessen keinen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung.

Behandlungsgebühren

Art. 147

- 1 Baubewilligungsgebühr
 - a) Für die Behandlung des Baugesuches ist eine Gebühr zu entrichten. Deren Rahmen wird in der Gebührenordnung der Gemeinde festgelegt.
 - b) Für den Bezug zusätzlicher Unterlagen oder von Gutachten wird gesondert nach dem eigenen Aufwand der Gemeinde Rechnung gestellt.
 - c) Genügen die ordentlichen Gebühren nicht, um den Aufwand der Gemeinde (Selbstkosten) zu decken, so wird nachträglich für den Mehraufwand gesondert Rechnung gestellt.
 - d) Für die Benützung der Gemeindedeponieplätze setzt der Gemeindevorstand eine Deponiegebühr fest.
 - e) Für alle Gebühren ist vor Baubeginn Sicherstellung zu leisten.

- 2 Andere Gebühren:
Für andere Inanspruchnahme der Gemeindeverwaltung auf dem Gebiet des Bau- und Planungsrechtes, wie etwa für Abnahmen und Baukontrollen, werden zulasten der interessierten Personen dem Aufwand entsprechend Verwaltungsgebühren erhoben.

VII. Verantwortlichkeits- und Strafbestimmungen, gesetzliches Pfandrecht, Rechtsmittel

1. Verantwortlichkeit, Strafen und Massnahmen

Verantwortlichkeit

Art. 148

- 1 Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnung des Gemeindevorstandes, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sind die mit der Planung und Ausführung betrauten Personen, insbesondere der Bauherr, der Architekt, die Bauleitung und der Unternehmer verantwortlich.
- 2 Die vom Gemeindevorstand durchgeführten Baukontrollen entlasten die Bauherrschaft nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Widerhandlungen, Strafen

Art. 149

- 1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird vom Gemeindevorstand mit einer Busse bis zu Fr. 30 000.-- bestraft.
- 2 Handelt der Täter in Gewinnabsicht, so ist der Gemeindevorstand an das Höchstmass nicht gebunden.
- 3 Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit begangen worden, so sind die Strafmassnahmen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen.
- 4 Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.
- 5 Die Betroffenen sind vor Ausfällung der Busse anzuhören.
- 6 Widerhandlungen gegen Erlasse und Verfügungen des Kantons werden von der zuständigen Behörde des Kantons, Widerhandlungen gegen solche der Gemeinde von dieser beurteilt.
- 7 Widerhandlungen gegen dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verjähren innerhalb von 5 Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verjährung tritt nach zehn Jahren ein. Die Strafe einer Widerhandlung verjährt in 5 Jahren.

Wiederherstellung

Art. 150

- 1 Wird ein Bau entgegen den Vorschriften dieses Gesetzes oder der Baubewilligung erstellt, hat der Gemeindevorstand, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist, neben der Ausfällung der Busse auch die erforderlichen Abänderungen oder den Abbruch der Bauten zu verfügen.
- 2 Kommt der Eigentümer den angeordneten Massnahmen nicht nach, lässt die Gemeinde die Arbeiten auf seine Kosten ausführen.
- 3 Bei bloss formellen Verstössen gegen die Baubewilligungspflicht ist von der Wiederherstellung abzusehen und ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.
- 4 Vor der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen sind die Betroffenen anzuhören.

2. Gesetzliches Pfandrecht

Gesetzliches Pfandrecht

Art. 151

- 1 Für alle gestützt auf dieses Gesetz von der Gemeinde erhobenen Abgaben und dieser erwachsenen Aufwendungen und für die Ersatzmassnahmen besteht zugunsten der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne des kantonalen Einführungsgesetzes zum eidgenössischen Zivilgesetzbuch (EG z ZGB).

3. Rechtsmittel

Rechtsmittel

Art. 152

- 1 Sämtliche Entscheide des Gemeindevorstandes können nach Massgabe des Verwaltungsgerichtsgesetzes innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

VIII. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 153

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit dem Genehmigungsbeschluss der Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Quartierplanungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung revidiert am 14. April 2010
Namens der Gemeinde

Die Gemeindepräsidentin



Claudia Troncana

Die Gemeindeschreiberin



Franzisca Giovanoli

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 8. März 2011
Protokoll Nr. 198