

Kanton Graubünden

Gemeinde Sils i. E. / Segl

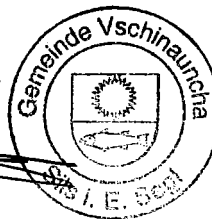
# Teilrevision Ortsplanung

Föglis

## Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: 21. Juni 2012

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am: 22.1.13, RD 50

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



## INHALTSÜBERSICHT

---

|             |                                          |         |           |
|-------------|------------------------------------------|---------|-----------|
| <b>I</b>    | <b>Allgemeines</b>                       |         | <b>2</b>  |
|             | Zweck                                    | Art. 1  | 2         |
|             | Geltungsbereich                          | Art. 2  | 2         |
|             | Bestandteile                             | Art. 3  | 2         |
| <b>II</b>   | <b>Landumlegung</b>                      |         | <b>3</b>  |
|             | Landumlegung                             | Art. 4  | 3         |
| <b>III</b>  | <b>Nutzung</b>                           |         | <b>3</b>  |
|             | Grundsatz                                | Art. 5  | 3         |
|             | Nutzungsart                              | Art. 6  | 3         |
|             | Mass der Nutzung                         | Art. 7  | 4         |
| <b>IV</b>   | <b>Etappierung</b>                       |         | <b>4</b>  |
|             | Etappierung                              | Art. 8  | 4         |
| <b>V</b>    | <b>Bauweise und Gestaltung</b>           |         | <b>4</b>  |
|             | Situierung der Gebäude und Einfriedungen | Art. 9  | 4         |
|             | Lawinenschutzwand                        | Art. 10 | 5         |
|             | Gebäudehöhe                              | Art. 11 | 5         |
|             | Grenz- und Gebäudeabstände               | Art. 12 | 6         |
|             | Gebäudelänge                             | Art. 13 | 6         |
|             | Architektur                              | Art. 14 | 6         |
|             | Dächer                                   | Art. 15 | 7         |
|             | Umgebungsgestaltung                      | Art. 16 | 7         |
|             | Firmen- und Werbetafeln                  | Art. 17 | 7         |
|             | Bauberatung                              | Art. 18 | 7         |
| <b>VI</b>   | <b>Erschliessung</b>                     |         | <b>8</b>  |
|             | Grundsätze                               | Art. 19 | 8         |
|             | Erstellung                               | Art. 20 | 8         |
| <b>VII</b>  | <b>Finanzierung</b>                      |         | <b>8</b>  |
|             | Erschliessungsanlagen                    | Art. 21 | 8         |
|             | Weitere Anlagen                          | Art. 22 | 9         |
|             | Sonderregelung für die Finanzierung      | Art. 23 | 9         |
|             | Vorfinanzierung                          | Art. 24 | 10        |
| <b>VIII</b> | <b>Schlussbestimmungen</b>               |         | <b>10</b> |
|             | Schlussbestimmungen                      | Art. 25 | 10        |

Die Gemeinde Sils i. E. / Segl erlässt gestützt auf das kantonale Raumplanungsgesetz die nachfolgenden Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan (GGP) und Generellen Erschliessungsplan (GEP) Föglias, nachfolgend Vorschriften zum GGP/GEP genannt.

## **I Allgemeines**

### Zweck

### Art. 1

1 Die Vorschriften zum GGP/GEP haben folgenden Zweck:

- Schaffung der Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Realisierung eines zweckmässigen Gewerbeparks mit hohen Ansprüchen bezüglich der landschaftlichen Einordnung und der Effizienz der Bodennutzung.
- Sicherstellung einer geordneten Bebauung mit möglichst einheitlicher Gestaltung.
- Sicherstellung einer zweckmässigen und effizienten Erschliessung.
- Regelung von Grenzbereinigung, Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Grundsätze der Verteilung der Erschliessungskosten.

### Geltungsbereich

### Art. 2

1 Die Vorschriften zum GGP/GEP gelten für den im GGP und GEP Föglias 1:1000 bezeichneten „Perimeter Föglias“ und gehen den geltenden Vorschriften des Baugesetzes vor. Wo der GGP/GEP und die dazugehörigen Vorschriften keine Regelungen enthalten, gelten die Grundordnung sowie die Vorschriften der Erschliessungsreglemente der Gemeinde.

### Bestandteile

### Art. 3

1 Die Nutzungsplanung Föglias umfasst folgende Bestandteile:

- Zonenplan Föglias 1:2000
- Genereller Gestaltungsplan Föglias 1:1000
- Genereller Erschliessungsplan Föglias 1:1000
- Vorschriften zum GGP/GEP

## **II Landumlegung**

### **Landumlegung**

**Art. 4**

- 1 Von der Baurechtsparzelle Nr. 2922 wird die im GGP blau gekennzeichnete Fläche abgetrennt. Als Ersatz dafür wird die rot gekennzeichnete Fläche der Baurechtsparzelle Nr. 2922 zugeschlagen. Der Landtausch ist wertgleich und es werden keine Entschädigungen geleistet.
- 2 Die Landumlegung und die Verlegung des Baurechts auf der Baurechtsparzelle Nr. (2922) erfolgt mit dem Inkrafttreten der vorliegenden Nutzungsplanung Föglias. Die Baubehörde meldet die Landumlegung sowie die Anpassung des Baurechts beim Grundbuch Oberengadin zum Vollzug an.

## **III Nutzung**

### **Grundsatz**

**Art. 5**

- 1 Landflächen innerhalb des Perimeters Föglias (Parzelle Nr. 2099) werden von der Gemeinde im Baurecht an Gewerbetreibende abgegeben bzw. von der öffentlichen Hand für eigene Zwecke genutzt.

### **Nutzungsart**

**Art. 6**

- 1 Die Nutzungsart richtet sich nach dem Baugesetz. Ergänzend dazu gelten die nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Es sind nur Gewerbebetriebe (exkl. Gastgewerbe) sowie Personalunterkünfte und Personalkantinen zulässig. Sämtliche Wohnflächen sind als Erstwohnungen im Sinne des Baugesetzes zu nutzen, wobei die Vorschrift, dass die erste Wohnung mindestens 80 m<sup>2</sup> aufweisen muss, nicht zur Anwendung kommt. Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie in direkter Verbindung mit einem Gewerbebetrieb stehen und von untergeordneter Bedeutung sind.
- 3 Im Baubereich I sind keine Wohnnutzungen zulässig.
- 4 Im Baubereich II sind Personalunterkünfte und Personalkantinen wie auch Infrastrukturanlagen und –bauten für die öffentliche Hand zulässig. Das maximale Ausmass an Wohnfläche wird durch das Baugesetz bestimmt.

## Mass der Nutzung

Art. 7

- 1 Für das Mass der Nutzung gilt das Baugesetz, soweit die vorliegenden Vorschriften zum GGP/GEP nicht spezielle Bestimmungen festlegen.
- 2 Bei der Vergabe von Baurechten hat die Gemeinde mit geeigneten Auflagen dafür zu sorgen, dass die jeweiligen Baurechtsparzellen möglichst effizient genutzt werden (keine Unternutzungen).

## IV Etappierung

### Etappierung

Art. 8

- 1 Das Baugebiet im Perimeter Föglias wird in zwei Etappen aufgeteilt. Die Überbauung erfolgt geordnet nach Massgabe des GGP sowie gemäss der konkreten Nachfrage nach Baurechtsparzellen bzw. gemäss den abgeschlossenen Baurechtsverträgen mit Bauwilligen.
- 2 Die Etappe 2 darf erst beansprucht werden, wenn die Etappe 1 weitgehend überbaut bzw. genutzt ist (mindestens 80 % der Bodenfläche). Bis zu deren Freigabe dürfen in der Etappe 2 keinerlei Bauten und Anlagen erstellt werden. Insbesondere darf das betreffende Gebiet weder für das Abstellen von Fahrzeugen noch von Materialien irgendwelcher Art benutzt werden. Sofern und soweit es zweckmässig erscheint, kann der Gemeindevorstand Abweichungen von dieser Regel bewilligen.
- 3 Die Überbauung der Etappe 1 erfolgt von West nach Ost (Bebauungsrichtung), wobei die Baubereiche Nord und Süd möglichst gleichmässig bebaut werden sollen. Die Baubehörde sorgt mittels Auflagen in den Baubewilligungen, dass die jeweilige östliche Front der Bebauung nach jedem Bauabschnitt so gestaltet wird, dass ein geordneter Abschluss gegenüber der Landschaft entsteht. Art. 9 Abs. 5 und 6 sind analog anzuwenden.

## V Bauweise und Gestaltung

### Situierung der Gebäude und Einfriedungen

Art. 9

- 1 Hochbauten sind nur innerhalb der durch Bau- und Baugestaltungslinien begrenzten Baubereiche I und II zulässig. Über die Grenzen der Baubereiche dürfen keine Bauteile hinausragen mit Ausnahme von technisch notwendigen Dachrandabschlüssen und Fenstersimsen.

- 2 Ausserhalb der Baubereiche I und II sind keine Hochbauten zulässig mit Ausnahme von notwendigen technischen Bauwerken wie Garageneinfahrten und ähnliches. Unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche I und II zulässig, wobei sie vollständig innerhalb des Perimeters Fögliaas liegen müssen.
- 3 Hochbauten (Hauptbauten) sind grundsätzlich auf die Baugestaltungslinie A zu stellen. Für untergeordnete Bauten kann die Gemeinde in begründeten Fällen Abweichungen zulassen sofern gleichwohl eine gute Gesamtgestaltung erreicht werden kann. Eingeschossige Kleinbauten müssen nicht auf die Baugestaltungslinie A gestellt werden.
- 4 Abschnitte entlang der Baugestaltungslinie A, welche nicht mit Hochbauten bebaut werden, sind vom betroffenen Baurechtsnehmer gegen aussen mit einer Einfriedung mit einer Höhe von 5.0 m nach den Vorgaben des Gestaltungskonzepts der Gemeinde gemäss Artikel 14 der vorliegenden Vorschriften abzugrenzen.
- 5 In den Eckpartien der Baubereiche I und II sind Hochbauten (Hauptbauten) zwingend auf der ganzen Länge der Baugestaltungslinie B auf die Baugestaltungslinie zu stellen und haben eine Höhe von mindestens 7.0 m aufzuweisen.
- 6 In den im GGP entsprechend bezeichneten Bereichen ist das Areal gegen aussen mit einer 3.0 m hohen Palisade nach den Vorgaben des Gestaltungskonzepts der Gemeinde gemäss Artikel 14 der vorliegenden Vorschriften abzugrenzen.

---

#### Lawinenschutzwand

Art. 10

- 1 Die im GGP bezeichnete Lawinenschutzwand wird vor der Erstellung jeglicher Hochbaute von der Gemeinde nach den Weisungen des zuständigen Prüfsachverständigen erstellt.
- 2 Bei der Erstellung von Hochbauten ist die Lawinenwand als Gebäudeaussenwand zu integrieren. In der Lawinenschutzwand dürfen keine Öffnungen erstellt werden.

---

#### Gebäudehöhe

Art. 11

- 1 Die zulässigen Gebäudehöhen für Hochbauten sind im GGP durch Höhenkoten in m ü. M. bestimmt.

- 2 Die maximalen Gebäudehöhen dürfen nur von notwendigen technischen Aufbauten wie Kaminen und Lüftungsrohren überschritten werden. Sonnenenergieanlagen dürfen die Gebäudehöhe um max. 1.5 m überschreiten.
- 3 Bei einzelnen, notwendigen technischen Anlagen wie Betonmischanlagen u. ä. kann die Baubehörde ausnahmsweise die Überschreitung der festgelegten Höhenkoten um max. 3.5 m bewilligen. Solche Bauten dürfen nur innerhalb des im GGP bezeichneten Bereichs für besondere Bauten bewilligt werden. Die Gemeinde verfügt gestalterische Auflagen zum Zweck der guten Einordnung. Bewilligungen sind zeitlich zu befristen und mit Reversen zu belegen.
- 4 Für die Bemessung der Höhen von Gebäuden, Einfriedungsmauern und Palisaden gilt im Bereich der Etappe 1 die Bodenkote Hof (1'796.0 m. ü. M.). Im Bereich der Etappe 2 werden diese Höhen ab der Höhenkote 1'797.0 m ü. M. bemessen.

---

#### Grenz- und Gebäudeabstände

#### Art. 12

- 1 Innerhalb der Baubereiche I und II gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände.
- 2 Unabhängig der künftigen Parzellierung gilt für alle Bauvorhaben seitlich ein gegenseitiges Grenzbaurecht als eingeräumt.
- 3 Für Hochbauten entlang von Bau- und Baugestaltungslinien gilt gegenüber Liegenschaften ausserhalb des Perimeters Föglias das Grenzbaurecht als eingeräumt.

---

#### Gebäudelänge

#### Art. 13

- 1 Innerhalb der Baubereiche I und II ist die Gebäudelänge frei.

---

#### Architektur

#### Art. 14

- 1 Anzustreben ist eine einfache und kompakte Bebauung mit einheitlicher Gestaltung nach einem abgestimmten Gesamtkonzept.
- 2 Die Gemeinde legt die Grundsätze der anzustrebenden Architektur allgemein verbindlich fest und sorgt für deren Umsetzung. Die Gestaltungsgrundsätze werden von der Baubehörde unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten im Rahmen einer qualifizierten Parallelplanung erarbeitet und festgelegt. Dabei gelten die nachfolgenden Leitgrundsätze.

- 3 Das äussere Erscheinungsbild des Gewerbeparks (inkl. Lawinenschutzwand und Palisaden) ist bezüglich Fassadenart und -struktur (Stufungen, Teilungen, Raster, Form und Dimensionierung der Öffnungen, Fugen, eventuelle Verkleidungen usw.) sowie Materialisierung, Textur, Farbe und Abschlussdetails einheitlich nach einem Gesamtkonzept, welches die Gemeindebaubehörde festlegt, zu realisieren. Dasselbe gilt für die Dachgestaltung.
- 4 Allfällige Anlagen für die Alternativenenergienutzung sind optimal in das architektonische Konzept zu integrieren.

---

#### Dächer

Art. 15

- 1 Es sind allgemein nur Flachdächer zulässig. Für untergeordnete, eingeschossige Kleinbauten mit einer Gebäudehöhe von max. 3.0 m kann die Baubehörde auch andere Dachformen zulassen. Bei Steildächern darf der First jedoch die Höhe von 5.0 m nicht überschreiten.

---

#### Umgebungsgestaltung

Art. 16

- 1 Die Aussenbeläge im gesamten Areal sind einheitlich nach den Weisungen der Gemeinde zu asphaltieren.
- 2 Wo keine Hochbauten oder Umfassungsmauern erstellt werden müssen, sind die einzelnen Gewerbeliegenschaften mit einem Maschendrahtzaun abzugrenzen. Der Zaun ist auf die Grenze des jeweiligen Baubereichs zu stellen. Die Lage, Dimensionierung und Gestaltung der Zäune wird von der Gemeinde nach einheitlichen Kriterien vorgegeben.

---

#### Firmen- und Werbetafeln

Art. 17

- 1 Firmen- und Werbetafeln dürfen nur im jeweiligen Eingangsbereich der einzelnen Betriebe angebracht werden und dürfen von der kantonalen Hauptstrasse aus nicht eingesehen werden.

---

#### Bauberatung

Art. 18

- 1 Alle wesentlichen Bauvorhaben unterliegen der Bauberatung.



## **VI Erschliessung**

### **Grundsätze**

**Art. 19**

- 1 Die Erschliessung des Areals erfolgt grundsätzlich nach den Vorgaben des GEP.

### **Erstellung**

**Art. 20**

- 1 Die Lawinenschutzwand und die Palisaden gemäss GGP werden von der Gemeinde erstellt.
- 2 Die Erschliessungsstrasse mit Wendeplatz, die Wasserleitungen inkl. Hydranten, die Kanalisationsleitungen und die Meteorwasserleitungen gemäss GEP werden von der Gemeinde erstellt.
- 3 Die Anlagen der Elektroversorgung und der Telekommunikation werden von den zuständigen Werken erstellt.
- 4 Die Erstellung der übrigen privaten Erschliessungsanlagen wie Hausanschlüsse, Hauszufahrten und Parkplätze sowie der Anlagen nach Artikel 16 ist Sache der jeweiligen Baurechtsnehmer.
- 5 Alle erforderlichen Parkplätze sind von den jeweiligen Baurechtsnehmern auf eigenem Boden zu realisieren.
- 6 Über eine allfällige Etappierung der Lawinenschutzwand und der Erschliessungsanlagen entscheidet der Gemeindevorstand aufgrund der konkreten Nachfrage nach Baurechtsparzellen.

## **VII Finanzierung**

### **Erschliessungsanlagen**

**Art. 21**

- 1 Die Kosten für die Erstellung und die Erneuerung der im GEP bezeichneten Erschliessungsstrasse samt Wendeplatz (inkl. Palisade beim Wendeplatz) werden den Baurechtsnehmern in den Baubereichen I und II nach Massgabe der zugeteilten Baurechtsflächen überbunden. Der Unterhalt inkl. Schneeräumung geht zu Lasten der Gemeinde.
- 2 Die Kosten für Erstellung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der im GEP festgelegten Wasser- und Abwasserleitungen (inkl. Hydranten und Pumpwerk) sowie Meteorwasserleitungen gehen zu Lasten der Gemeinde. Die

Gemeinde erhebt die ordentlichen Anschluss- und Benützungsgebühren gemäss einschlägigem Reglement.

- 3 Die Kosten der Elektroversorgung und der Telekommunikation werden von den zuständigen Werken den Baurechtsnehmern belastet.
- 4 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von privaten Anschlussleitungen, Zufahrten und Vorplätze ist Sache der jeweiligen Baurechtsnehmer.

---

#### Weitere Anlagen

#### Art. 22

- 1 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der Lawinenschutzwand werden mit Rücksicht auf die ungleiche Vorteilsnutzung wie folgt aufgeteilt:
  1. 60 % der effektiven Baukosten (spezifische Kosten für den Lawinenschutz) werden auf die Baurechtsnehmer im ganzen Baubereich I (Teil Nord und Süd) und Baubereich II nach Massgabe der zugeteilten Baurechtsflächen verteilt.
  2. Die übrigen 40 % der effektiven Baukosten (Vorteilsnutzung als Einfriedungsmauer oder Gebäudeaussenwand) werden auf die Baurechtsnehmer im Teil Nord des Baubereichs I pro Laufmeter Lawinenmauer der jeweiligen Baurechtspartzellen verteilt.
  3. Der Unterhalt der Lawinenschutzwand ist Sache der Baurechtsnehmer im Teil Nord des Baubereichs I nach Massgabe der Anstosslänge der jeweiligen Baurechtspartzelle. Die Kosten einer allfälligen Erneuerung werden nach dem gleichen Schlüssel verteilt wie die Erstellungskosten.
- 2 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der Paliade im Bereich der Etappe 2 werden auf die Baurechtsnehmer im Baubereich II nach Massgabe der zugeteilten Baurechtsflächen verteilt.

---

#### Sonderregelung für die Finanzierung

#### Art. 23

- 1 Die Gemeinde kann die Finanzierung von max. 40 % der auf den jeweiligen Baurechtspartzellen entfallenden Erschliessungskosten gemäss Art. 21 und 22 übernehmen. Es werden separate Vereinbarungen abgeschlossen, welche die Verzinsung und Rückzahlung regeln.

## Vorfinanzierung

Art. 24

- 1 Die Kosten für die Vorfinanzierung der von der Gemeinde zu erstellenden Lawinenschutzwand und Erschliessungsanlagen gemäss Art. 20 gelten als gebundene Aufwendungen.

## VIII Schlussbestimmungen

### Schlussbestimmungen

Art. 25

- 1 Der GGP und der GEP mit den zugehörigen Vorschriften zum GGP/GEP unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung.
- 2 Die vorliegenden Pläne und Vorschriften ergänzen die geltende Grundordnung der Gemeinde und treten mit der Genehmigung der Regierung des Kantons Graubünden in Kraft.