



Kanton Graubünden
Gemeinde Sils i.E./Segl

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 18. November 2010
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 476 vom 24. Mai 2011

Letzte Änderung:
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 1. Dezember 2023
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 413 vom 14. Mai 2024

I. Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn des Gesetzes nicht etwas anderes ergibt.
- 3 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 2

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen. Regionale Ausgleichsleistungen zwischen Gemeinden werden vom Regionalverband festgelegt oder zwischen den beteiligten Gemeinden vereinbart.

Grundlagen

Art. 3

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare oder Konzepte. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.
- 2 Die Gemeinde erarbeitet gestützt auf die Grundlagen ein Leitbild.

Förderung

Art. 4

- 1 Die Gemeinde kann private Bau- und Planungsvorhaben fördern und weitere private Bestrebungen unterstützen, wenn damit öffentliche Anliegen wie z.B. die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Bereitstellung von Erstwohnungen erfüllt werden.

- 2 Die Baubehörde kann an Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

Baubehörde

Art. 5

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

Bauberatung

Art. 6

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde kann zu diesem Zwecke auch einen ständigen Bauberater bestimmen, welcher bei Bedarf auch die Baubewilligungs-Geschäfte vorbereitet.

II. Kommunale Richtplanung

Kommunaler Richtplan

Art. 7

- 1 Im kommunalen Richtplan werden die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt. Der kommunale Richtplan besteht aus Karte und Text. Er stützt sich auf das Leitbild der Gemeinde und berücksichtigt die regionalen und kantonalen Richtpläne.
- 2 Der kommunale Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für Grundeigentümer.

Inventare

Art. 8

- 1 Das Landschaftsinventar umfasst die Landschaften, Naturobjekte und Biotope von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung.
- 2 Das Siedlungsinventar umfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz und die Aussenräume.
- 3 Die Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen, Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in den Gestaltungsrichtplan und den Generellen Gestaltungsplan. Das Siedlungsinventar steht ausserdem bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.
- 4 Die von der Gemeinde erstellten Inventare sind bei Bedarf zu überprüfen und nachzuführen.
- 5 Änderungen an den in den Inventaren aufgeführten Objekten sind der Baubehörde im Voraus anzuzeigen.

Verfahren beim Erlass von kommunalen Richtplänen und Inventaren

Art. 9

- 1 Die Baubehörde bereitet die kommunalen Richtpläne und Inventare vor und legt sie während 30 Tagen öffentlich auf.
- 2 Im Zusammenhang mit der öffentlichen Auflage orientiert die Baubehörde die Bevölkerung über den Stand der kommunalen Richtplanung und der Inventarisierung. Die Bevölkerung kann schriftlich Anregungen machen. Die Baubehörde nimmt zu diesen Stellung.
- 3 Für kommunale Richtpläne und Inventare findet kein Rechtsmittelverfahren statt.
- 4 Die Gemeindeversammlung verabschiedet die kommunalen Richtpläne und gibt deren Erlass öffentlich bekannt. Die Inventare werden durch die Baubehörde verabschiedet und publiziert.

III. Grundordnung

1. Allgemeines

Bestandteile der Grundordnung Art. 10

- 1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.

Zuständigkeit Art. 11

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Erschliessungsplan und Generellen Gestaltungsplänen ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Die Gemeinde kann den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig machen.

Verfahren bei Erlass der Grundordnung Art. 12

- 1 Das Verfahren bei Erlass der Grundordnung richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen von KRG und KRVO.

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 13

Der Zonenplan der Gemeinde beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- Dorfkernzone Art. 27 BauG
- Allgemeine Zone für Wohnquartiere Art. 28 BauG
- Zone Wohnquartier Seglias Art. 29 BauG
- Dorferweiterungszone Pas-chs Art. 30 BauG
- Landhauszone Art. 31 BauG
- Hotelzone Furtschellas Art. 31a BauG¹
- Gewerbezone Art. 32 BauG
- Kernzone Fextal Art. 33 BauG
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 28 KRG/Art. 34 BauG
- Sportzone Art. 35 BauG
- Parkierungszone Art. 36 BauG
- Erhaltungszone Art. 31 KRG/Art. 37 BauG

b) Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone Art. 32 KRG/Art. 38 BauG

c) Schutzzonen

- Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG/Art. 39 BauG
- Gefahrenzonen Art. 38 KRG/Art. 40 BauG
- Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG/Art. 41 BauG
- Freihaltezone Art. 35 KRG/Art. 42 BauG
- Wald- und Wildschonzone Art. 43 BauG
- Alpine Ruhezone Art. 44 BauG
- Naturschutzzone Art. 33 KRG/Art 45 BauG
- Trockenstandortzone Art. 46 BauG
- Archäologiezone Art. 36 KRG/Art. 47 BauG

d) Weitere Zonen

- Wintersportzone Art. 39 KRG/Art. 48 BauG
- Zone übriges Gemeindegebiet Art. 41 KRG

e) Folgeplanungen / Quartierplanpflicht

Art. 51 ff. KRG/Art. 49 BauG

f) Weitere Festlegungen

- Statische Waldgrenzen Art. 10 und 13 WaG sowie Art. 24 und 50 BauG
- Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) Art. 51 BauG

¹ eingefügt durch Gemeindeversammlungsbeschluss 25.6.2015, genehmigt mit RB 844 vom 27.9.2016

1 In den einzelnen Zonen gelten folgende Grundmasse:

	Ausnüt- zungsziffer (Art. 19)	Gebäu- dehöhe (Art. 26)	Gebäudehöhe Hotelbauten (Art. 26)	Grenzabstand		ES (Art. 51)	Erstwoh- nungsan- teil (Art. 69 ff) ²
				klein	gross		
In den Bauzonen:							
Dorfkernzone	-	9.0	13.0	3.5	5.0	III	
Dorferweiterungszone Pas-chs	Art. 27	9.0	10.0	2.5	2.5	*)	
Allgemeine Zone für Wohnquartiere	0.15	6.0	10.0	3.5	5.0	II	
Zone für Wohnquartier Seglias	Regelung gemäss Quartierplan (Art. 29)					II	
Landhauszone	0.1	7.0			8.0	II	
Gewerbezone ³	-	7.0 **) 9.0 ***)	-	2.5	2.5	III	
Sportzone	Art. 35					II	
Kernzone Fextal	Art. 33					III	
Erhaltungszone	Art. 37					II	
Zone für öffentliche Bau- ten und Anlagen	-	Art. 34				II	
Parkierungszone						III	
Hotelzone Furtschellas ⁴	Art. 31a	Art. 31a	Art. 31a	2.5	2.5	III	
In den Nichtbauzonen:							
Landwirtschaftszone						III	
Forstwirtschaftszone						III	
Übriges Gemeindegebiet						III	

*) Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zur Information (verbindliche Festlegung im Zonenplan)

**) für Gebäude mit Giebeldächern

***) für Gebäude mit Flachdächern

² Spalte gelöscht gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss 12.7.2018, durch Erlass Gesetz über Zweitwohnungen Gemeinde Sils i.E./Segl, genehmigt mit RB 1018 vom 18.12.2018

³ Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss 21.6.2012, genehmigt mit RB 50 vom 22.1.2013

⁴ eingefügt gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss 25.6.2015, genehmigt mit RB 844 vom 27.9.2016

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise

Art. 15

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich, soweit in der KRVO Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.

Bestandesgarantie

Art. 16

- 1 Bestehende Bauten und Anlagen, welche rechtmässig erstellt worden sind, mit den neuen Vorschriften dieses Gesetzes jedoch in Widerspruch stehen, dürfen weiterhin wie bisher genutzt und unterhalten werden.

Zerstörung/Abbruch und Wiederaufbau (Hofstattrecht)

Art. 17

- 1 Durch höhere Gewalt zerstörte Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 16 dürfen unter dem Vorbehalt von Baulinien und anders lautenden Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützungsziffer und die Gebäudeabmessungen innerhalb des früheren Grundrisses und innerhalb der früheren Gebäudehülle wieder aufgebaut werden.
- 2 Abs. 1 gilt auch für freiwillig abgebrochene Bauten und Anlagen unter der Voraussetzung, dass keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen dem Wiederaufbau entgegenstehen.
- 3 Im Rahmen von Wiederaufbauten im Sinne von Abs. 1 und 2 sind zonenkonforme Nutzungsänderungen zulässig.
- 4 Die Baubehörde kann bei Wiederaufbauten im Falle von Abs. 1 und 2 minimale Abweichungen vom Grundriss, Gebäudeprofil und vom Baukubus gestatten, sofern damit eine bessere Überbauung und Gestaltung erreicht wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 5 Ein Anspruch auf Wiederaufbau im Sinne von Abs. 1 und 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 festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren seit der Zerstörung bzw. dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten

Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Die Überreste von zerstörten Gebäuden sind innerhalb eines Jahres seit dem Ereignis zu beseitigen. Im Unterlassungsfall kann die Baubehörde die Beseitigung auf Kosten des Eigentümers in Verfügungsform anordnen.

Umbauten/Umnutzungen von bestehenden Bauten

Art. 18

- 1 Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 16 dürfen umgebaut, massvoll erweitert oder in ihrer Nutzung geändert werden, wenn dadurch keine Abweichung von den geltenden Vorschriften geschaffen oder verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

Vorbehalte

Art. 18 a

- 1 Die Regelungen gemäss Art. 17 und 18 gelten nur insoweit, als die Grundordnung (namentlich der Generelle Gestaltungsplan) sowie die Quartier-, Baulinien- und Baugestaltungspläne nichts Gegenteiliges bestimmen.
- 2 Bei Wiederaufbauten sowie bei Umbauten und Umnutzungen zu Wohnzwecken finden ausserdem die Vorschriften über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus Anwendung.

b) Begriffe und Messweisen: AZ, Abstände, Höhen

Ausnutzungsziffer

Art. 19

- 1 Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche:

$$\text{Ausnutzungsziffer AZ} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

- 2 Als anrechenbare BGF gilt die Summe aller Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm. Übersteigt die Höhe der Geschosse 5,0 m, so wird pro 3,0 m Geschosshöhe sowie für Bruchteile über 2,0 m ein Geschoss berechnet. Die Treppen werden in jedem Geschoss als Geschossfläche berechnet.
- 3 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Dachuntersicht 1,80 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 1,60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen.

- 4 Nicht angerechnet werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, insbesondere:
- a) ausserhalb von Wohnungen sich befindliche Luftschutz- und Trockenräume sowie Waschküchen, Lingerien, Heiz-, Kohlen-, Holz- und Tankräume;
 - b) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
 - c) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge und dergleichen;
 - d) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
 - e) offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
 - f) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
 - g) Gemeinschaftsräume (z.B. Bastelräume) in Mehrfamilienhäusern, die allen Bewohnern zugänglich sind, sofern die Benützung durch Anmerkung im Grundbuch oder auf andere Weise rechtlich sichergestellt ist.
 - h) Hallenschwimmbäder, Sauna und dazugehörige Umkleideräume, soweit sie nicht einen Zehntel der übrigen BGF der betreffenden Liegenschaft übersteigen;
 - i) Lagerräume in Gewerbebetrieben;

Gewerbliche und gastgewerbliche Nutzungen werden im Erdgeschoss generell nicht angerechnet, soweit sie 20% der auf der Parzelle realisierbaren BGF nicht übersteigen.

- 5 Nicht künstlich beheizte, verglaste Balkone und Wintergärten werden nur zu 50% angerechnet, soweit sie 10% der BGF der dazugehörenden Wohneinheiten nicht überschreiten.
- 6 Bei traditionellen Hotelbauten (ausgenommen Aparthotels) werden zusätzlich nicht angerechnet:
- Réception sowie allgemein zugängliche Eingangshallen, Korridorflächen und WC-Anlagen;
 - Aufenthaltsräume ohne Konsumationszwang (inkl. abgetrennte Fumoirs);
 - Hotel- und Restaurantküchen mit Nebenräumen;
 - Sporträumlichkeiten, Wellness, Saunen;
 - Seminarräume, Säle und Speisesäle für Hotelgäste;
 - Etagenserviceräume ohne natürliche Belichtung;
 - Personen- und Speiselifte;
 - Nottreppen, sofern Haupttreppen vorhanden sind;
 - durch die Feuerpolizei verfügte Notausgänge und Nottreppen im Gebäude.

Unter diesen Titeln kann indessen ein Bonus von insgesamt maximal 35% angerechnet werden.

- 7 Als Grundstücksfläche wird dasjenige vermarktete Land angerechnet, das von der Baueingabe erfasst und baulich noch nicht ausgenützt ist. Flächen, die ausserhalb eines Quartierplanes dem allgemeinen Verkehr oder anderen öffentlichen Bedürfnissen vorbehalten bleiben, werden abgezogen, soweit sie mehr als 10% der ursprünglichen Grundstückgrösse ausmachen.
- 8 Die Baubehörde kann die Betreiber von Hotel- und Gewerbebetrieben im Rahmen von Baubewilligungen zur Schaffung von Personalunterkünften verpflichten.

- 9 Die Baubehörde kann verfügen, dass die Beanspruchung eines Grundstückes bzw. die spezielle Nutzung für die Berechnung des Ausnützungsmasses im Grundbuch angemerkt wird. Durch nachträgliche Parzellierungen und Nutzungsveränderungen dürfen die Vorschriften über die Ausnützung nicht umgangen werden.
- 10 Die vorgeschriebene Ausnützungsziffer kann bei jenen Gebäuden überschritten werden, welche vor Inkrafttreten des Baugesetzes 1976 erstellt oder bewilligt worden sind. Diese Überschreitung wird indessen nur innerhalb der bestehenden Kubaturen sowie im Rahmen von Art. 94 Abs. 3 gewährt.

Nutzungsübertragung und Parzellierung

Art. 20

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen oder Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Grunddienstbarkeitsvertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und dieser im Grundbuch eingetragen ist. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes.
- 2 Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Grundstücke dürfen nur insoweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.
- 3 Die Gemeinde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Die Baubehörde lässt Nutzungsübertragungen auf Kosten des Gesuchstellers auf den betreffenden Grundstücken im Grundbuch anmerken.

Abstände

Art. 21

- 1 Bei der Erstellung von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, ist gegenüber jedem Nachbargrundstück der im Zonenschema angegebene Grenzabstand, in jedem Fall aber ein solcher von 2.5 m einzuhalten.
- 2 Als grosser Grenzabstand gilt die am meisten nach Süden gerichtete Hauptfassade eines Gebäudes. Die Hauptfassade wird aufgrund der Lage der Hauptwohnräume bestimmt. Im Zweifel sind zusätzlich die topografische Lage und Stellung der Nachbargebäude massgebend.
- 3 Die übrigen Abstände sind kleine Grenzabstände.
- 4 Bei An- und Nebenbauten beträgt der Grenzabstand generell 2.5 m.
- 5 Zwischen Gebäuden ist als Gebäudeabstand die Summe der jeweiligen Grenzabstände, in jedem Fall aber ein Gebäudeabstand von 5 m einzuhalten.

- 6* Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone dürfen bis zu 1.0 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Bildet der vorspringende Gebäudeteil nach aussen eine Wand, gilt diese als Teil der Umfassungswand.

** Entspricht dem für die Gemeinde verbindlichen Art. 75 Abs. 3 KRG und wird hier lediglich der Information halber aufgeführt.*

*Weitere Bauten und Anlagen

Art. 22

- 1 Für offene überdachte Flächen wie Unterstände und dergleichen gelten die Grenzabstände für Gebäude, gemessen ab Dachtraufe bis zur Grundstücksgrenze.
- 2 Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen dürfen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.0 m sind. Überschreiten sie die Höhe von 1.0 m, haben sie einen Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch von maximal 2.5 m einzuhalten.
- 3 Bei Grabungen ist ein Grenzabstand von 0.5 m, gemessen von der Oberkante der Grabenböschung, einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück durch eine Stützmauer oder vergleichbare bauliche Massnahmen gesichert, braucht kein Grenzabstand eingehalten zu werden.
- 4 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.5 m.
- 5 Lebhäge dürfen mit einem Abstand von 0.5 m von der Grenze angelegt werden, sofern sie jährlich auf die Grenze und eine Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden zurückgeschnitten werden. Höhere Lebhäge sind um das Mass der Mehrhöhe zurück zu setzen, jedoch um maximal 2.5 m.

** Entspricht dem für die Gemeinde verbindlichen Art. 76 KRG und wird hier lediglich der Information halber aufgeführt.*

- 1* Die kommunale Baubehörde kann Unterschreitungen der im kantonalen Raumplanungsgesetz und im Baugesetz der Gemeinde festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die kommunale Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch.
- 2* Schreiben die Grundordnung oder ein Quartierplan eine bestimmte Lage einer Baute oder Anlage vor, gelten die Bauabstände dieses Gesetzes und der Baugesetze der Gemeinden nicht, soweit sie der Planung entgegenstehen.
- 3 Vorbehalten bleibt der Strassenabstand gemäss Art. 25 sowie die Abstandsvorschriften in der dem Baugesetz übergeordneten Gesetzgebung.

** Entspricht dem für die Gemeinde verbindlichen Art. 77 Abs. 1 und 2 KRG und wird hier lediglich der Information halber aufgeführt.*

*** Gewässerabstand, Waldabstand**

- 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber Gewässern die in der Grundordnung festgelegten Gewässerabstandslinien einzuhalten.
- 2 Wo Gewässerabstandslinien fehlen, gilt innerhalb der Bauzone ein Gewässerabstand von 10 m und ausserhalb der Bauzone ein solcher von mindestens 20 m, gemessen ab Schnittlinie zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferböschung. Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere bei Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, kann die für die Bewilligung zuständige Behörde nach Anhören der kantonalen Fachbehörde Ausnahmen von diesen Abständen gewähren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.

** Entspricht dem für die Gemeinde verbindlichen Art. 78 KRG und wird hier lediglich der Information halber aufgeführt.*

Strassenabstand

- 1 Die oberirdischen und unterirdischen Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen Strassen einen Abstand einzuhalten.
- 2 Der Strassenabstand wird durch Baulinien bestimmt.
- 3 Wo Baulinien fehlen, ist zu den öffentlichen Strassen ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. In der Kernzone sind die Strassenfluchten der bestehenden Bauten massgebend. Bei

unterirdischen Bauten kann die Baubehörde Unterschreitungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben.

- 4 Vorbehalten bleiben die Vorschriften über den Abstand von kantonalen Strassen. Diese sind in der einschlägigen Gesetzgebung des Kantons enthalten.

Gebäudehöhe

Art. 26

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Die Höhe darf an keinem Masspunkt um mehr als 2 m überschritten werden. Bei Abgrabungen um mehr als ein Drittel der Fassadenlänge gilt der neu geschaffene Grund als Basis für die Messungen.
- 2 Bei gegliederten Baukörpern werden die Höhen für jeden Baukörper separat ermittelt. Bestehen rechtskräftige Niveaulinien, welche die Höhe von Gebäuden im Gelände bestimmen, so sind diese massgebend.
- 3 Die im Zonenschema für Hotels festgelegte Sondergebäudehöhe gilt nur für Objekte, die zu mindestens 80% der Nutzfläche des Gebäudes (inkl. Keller oder Dachgeschoss) hotelmässig genutzt werden. Fremdnutzungen sind nur in Form von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zulässig. Wohnnutzungen sind explizit ausgeschlossen.
- 4 Die Gewährung der Sondergebäudehöhe für Hotels wird als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung auf den betreffenden Grundstücken im Grundbuch angemerkt.
- 5 Wird die hotelmässige Nutzung für Gebäude aufgegeben, welche die Sondergebäudehöhe beansprucht haben, so ist der Eigentümer zu einem Rückbau auf die ordentliche Höhe gemäss Regelbauweise verpflichtet.
- 6 In der Gewerbezone dürfen Gebäude mit Flachdächern erstellt werden. Die Gebäudehöhe ist für solche Bauten auf 9 Meter beschränkt.⁵

c) Zonenvorschriften Bauzonen

Dorfkernzone

Art. 27

- 1 Die Dorfkernzone ist für Wohn- und Geschäftshäuser, Läden, Hotels, Restaurants und dergleichen bestimmt.
- 2 Bei baulichen Massnahmen ist eine harmonische Einfügung in das bestehende Ortsbild anzustreben. Die Baubehörde kann jederzeit einen Quartiergestaltungsplan erlassen.

⁵ Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss 21.6.2012, genehmigt mit RB 50 vom 22.1.2013

- 1 Die allgemeine Zone für Wohnquartiere ist grundsätzlich für den Wohnungsbau bestimmt. Gastgewerbebetriebe, Gewerbebetriebe und Läden sind zulässig, wenn die davon ausgehenden Lärmimmissionen im Rahmen der für die Allgemeine Zone für Wohnquartiere geltenden Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) liegen.

- 1 Für die Zone Wohnquartier Seglias gelten dieselben Nutzungsvorschriften wie für die allgemeine Zone für Wohnquartiere. Ausgenommen davon sind die Ausnützung, die Gebäudehöhe und die Grenzabstände, welche sich nach den Vorgaben im Quartierplan Seglias richten.

- 1 Die Dorferweiterungszone Pas-chs ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe einschliesslich Gastgewerbe- und Tourismusbetriebe bestimmt.
- 2 In der Dorferweiterungszone Pas-chs beträgt die zulässige bauliche Nutzung maximal 8'000 m² BGF. Diese sind im Rahmen einer Quartierplanung im Baustandortbereich Pas-chs zu konzentrieren.
- 3 ⁷
- 4 ⁷
- 5 ⁷

- 1 Die Landhauszone ist für Wohnhäuser bestimmt.
- 2 Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

⁶ Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss 25.6.2015, genehmigt mit RB 844 vom 27.9.2016

⁷ Absätze gestrichen durch Gemeindeversammlungsbeschluss 25.6.2015, genehmigt mit RB 844 vom 27.9.2016

- 1 Die Hotelzone Furtschellas ist für Gastgewerbebetriebe sowie für betrieblich notwendige Bauten und Anlagen der Furtschellas-Bahn bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn sie einen engen funktionalen Bezug zum Bergbahn- und Gastgewerbebetrieb haben. Wohnraum ist nur für Personal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist. Die offene Lagerung von Maschinen, Geräten, Materialien u. dgl. ist nicht gestattet. Sollte der Wohnraum temporär nicht für den Bergbahn- und Gastgewerbebetrieb benötigt werden, so kann der Gemeindevorstand auf begründetes Gesuch hin Ausnahmen bewilligen, wobei die Nutzung nur als Erstwohnungen im Sinne von Art. 69 ff. dieses Gesetzes möglich ist.
- 2 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten und traditionelle Hotels.
- 3 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 8'000 m². Ein Anspruch auf das Höchstmass besteht nicht, insbesondere wenn gestalterische Anliegen dagegen sprechen. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe dürfen maximal 25% der als Gastgewerbebetrieb realisierten anrechenbaren Bruttogeschossfläche beanspruchen.
- 4 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden beträgt 15.0 m gemessen ab gewachsenem Terrain. Nur einzelne Gebäudeteile dürfen das Höchstmass beanspruchen, wenn dies aus Gründen der besseren landschaftlichen Einordnung der Gesamtanlage erforderlich ist. Für Neubauten gilt im Übrigen eine Höhe von Gebäuden von 12.0 – 13.0 m als Richtwert. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Rauchabzüge, Lüftungsanlagen u. dgl. sowie betrieblich notwendige Bahnanlagen dürfen die maximale Höhe überschreiten.
- 5 Die Länge von Gebäuden sowie die Dachgestaltung sind nach architektonischen Kriterien frei.
- 6 Die neben dem Bergbahnbetrieb erforderlichen Pflichtparkplätze für Gastgewerbe-, Dienstleistungs- und übrige Gewerbebetriebe sind vollständig unterirdisch anzulegen. Bei Realisierung eines Gastgewerbebetriebs sind die erforderlichen Parkplätze für den Bergbahnbetrieb zu bewirtschaften und mindestens im Ausmass von 50 % unterirdisch anzulegen.
- 7 Das Überbauungskonzept für die Hotelzone Furtschellas ist über ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren zu entwickeln. Das Konkurrenzverfahren ist weitgehend nach den massgeblichen Ordnungen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) durchzuführen. Über das Konkurrenzverfahren sind insbesondere folgende Ziele massgebend:
 - Ein Überbauungskonzept, welches ortsbaulich und architektonisch-gestalterisch sowie bezüglich der Umgebungsgestaltung hohen Ansprüchen genügt und dabei die Einordnung sämtlicher Bauten und Anlagen in die bestehende Landschaft sowie deren Zusammenwirken in dem Masse gewährleistet, dass der Wert der Landschaft von nationaler Bedeutung (BLN) gesamthaft nicht geschmälert wird.
 - Erhaltung der Weiträumigkeit und des morphologischen Charakters der freien Ebene und Vermeidung von künstlichen Geländeformen.

⁸ Artikel eingefügt durch Gemeindeversammlungsbeschluss 25.6.2015, genehmigt mit RB 844 vom 27.9.2016

- Visuelle Integration der Talstation der Furtschellas Bahn in das zusätzliche Bauvolumen, ohne jedoch die Dominanz der Gesamtanlage zu verstärken.
 - Vermeidung von Bauten in der Ebene mit Riegelwirkung quer zur Talachse.
 - Unauffällige Architektur, Materialisierung und Beleuchtung.
 - Landschaftliche und ökologische Aufwertung der angrenzenden Fließgewässer und soweit möglich Durchgrünung der Bauzone.
- 8 Für das Konkurrenzverfahren gelten insbesondere die nachfolgenden Rahmenbedingungen:
- Das Konkurrenzverfahren ist unter mindestens fünf Teilnehmern durchzuführen, welche für eine solche Aufgabe qualifiziert sind. Der einzelne Teilnehmer muss nachweislich über ausgewiesene Qualifikationen in den Bereichen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur sowie Landschaftsplanung verfügen.
 - Für das Beurteilungsgremium sind, nebst den gemäss den Ordnungen des SIA zu bestellenden Fachexperten, je ein Vertreter der kantonalen Fachstelle für Raumentwicklung (ARE) und für Natur und Umwelt (ANU) sowie der Vereinigung Pro Lej da Segl, der Pro Natura und der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz in beratender Funktion zu bestellen.
- 9 Es darf nur das vom Beurteilungsgremium empfohlene Konzept bzw. Projekt weiterbearbeitet werden. Die Weiterbearbeitung erfolgt unter Beizug von Fachexperten aus dem Beurteilungsgremium. Sind im Rahmen der Weiterbearbeitung aus technischen, betrieblichen oder finanziellen Gründen wesentliche konzeptionelle Anpassungen erforderlich, ist das geänderte Projekt dem Beurteilungsgremium nochmals vorzulegen.

Gewerbezone

Art. 32

- 1 Die Gewerbezone ist für Gewerbebetriebe bestimmt. Die Baubehörde kann geeignete Vorkehrungen zur Verminderung von nachteiligen Einwirkungen auf die Umgebung vorschreiben.
- 2 In der Gewerbezone dürfen pro Bauparzelle bis 30% der gesamten realisierten BGF, maximal aber 130 m² BGF zu Wohnzwecken beansprucht werden. Werden die Wohnflächen konzentriert geschaffen, kann die Baubehörde diese Masse bis ¼ erhöhen.
- 3 Der Wohnraum in der Gewerbezone ist in jedem Fall als Erstwohnraum im Sinne von Art. 70 zu nutzen.
- 4 Die im Zonenschema festgelegte Gebäudehöhe darf für die notwendigen technischen Einrichtungen wie Silos und dergleichen überschritten werden.
- 5 Die Wohnanteile können im Rahmen einer Quartierplanung zusammengefasst und auf einer Parzelle realisiert werden.
- 6 Bei Gebäuden mit Flachdächern darf die Höhe maximal 9 m betragen.⁹

⁹ Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss 21.6.2012, genehmigt mit RB 50 vom 22.1.2013

- 1 Die Kernzone Fextal dient der Erhaltung der Siedlungen Vaüglia, Platta, Crasta, Vals, Il Muot, Curtins. Neubauten, bauliche Erweiterungen und Umnutzungen sind unter dem Vorbehalt nachstehender Bestimmungen unzulässig.
- 2 Bestehende Gebäude dürfen im Rahmen der vorhandenen Kubaturen zu Gast- und Kleingewerbebetrieben umgenutzt werden.
- 3 Ausserdem dürfen die vor Juni 1976 bestehenden und im Zonenplan bezeichneten Gebäulichkeiten im Rahmen der vorhandenen Kubaturen und unter Beachtung der Vorschriften über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus zu Wohnzwecken umgenutzt werden.
- 4 Die im Zonenplan bezeichneten und am 1. Januar 1996 gastgewerblich genutzten Gebäulichkeiten dürfen massvoll erweitert werden. Massvoll ist die Erweiterung, wenn sie sich im Rahmen der Nutzungsart bewegt und nicht mehr als 25% der gesamten bestehenden Geschossfläche der Gastgewerbeliegenschaft ausmacht. Erweiterungen sind vollumfänglich für die gastgewerbliche Infrastruktur oder als Erstwohnungen für den Betreiber oder die Angestellten des Betriebes zu benützen.
- 5 Zulässig sind ausserdem
 - a) An- und Nebenbauten bis zu einer Höhe von 3 m (gemessen am höchsten Punkt des Daches) und einer Grundfläche von max. 35 m² (insgesamt), höchstens aber 10% der auf dem Grundstück bestehenden BGF.
 - b) Abtiefungen des Fussbodens im untersten Geschoss innerhalb des bestehenden Gebäudegrundrisses, wenn diese Massnahme einer zeitgemässen Nutzung förderlich ist.
 - c) Unterirdische Bauten und Anlagen, welche im Zusammenhang mit der Nutzung des Grundstückes stehen und über die bestehenden Gebäude erschlossen werden.An- und Nebenbauten sowie unterirdische Bauten dürfen nicht als Garagen für Autos und nicht zu Wohnzwecken verwendet werden.
- 6 Die gestützt auf diese Zonenvorschrift speziell angeordneten Nutzungsbeschränkungen sind im Grundbuch anzumerken.
- 7 Die Grundeigentümer haben den nötigen Parkraum gemäss spezieller Anordnung der Baubehörde zu schaffen.
- 8 Alle baulichen Massnahmen, insbesondere An- und Nebenbauten haben höchsten gestalterischen Anforderungen zu genügen. Vor der Projektierung solcher Massnahmen hat die Bauherrschaft mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen. Die Bauberatung ist obligatorisch.

- 1* Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.
- 2* Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen dürfen nur unterhalten werden.
- 3* Die Zone kann unterteilt werden in Zone für öffentliche Bauten und Zone für öffentliche Anlagen.
- 4 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die Gebäudeabmessungsvorschriften der angrenzenden Zone angemessen zu berücksichtigen.

** Entspricht dem für die Gemeinde verbindlichen Art. 28 Abs. 1, 2 und 3 KRG und wird hier lediglich der Information halber aufgeführt.*

- 1 Die Sportzone ist für sportliche Aktivitäten aller Art, eingeschlossen Wellness, bestimmt. Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie diesen Aktivitäten dienen.
- 2 In der Sportzone Hotel Margna dürfen nur jene Anlagen (Tennisplätze, Golfübungsplatz, ähnliche Rasenspiele) erstellt werden, welche in dem zwischen Josef Müssgens und der Gemeinde Sils i.E./Segl, den Oberengadiner Gemeinden, dem Kanton Graubünden, der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Schweizerischen Stiftung für Landschaftsschutz und Landschaftspflege abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrag vom 30. Juni 1980 vorgesehen sind. Die erwähnten Anlagen dürfen nur an den in dieser Dienstbarkeit vorgesehenen Standorten erstellt werden. Im Bereich der überlagerten Landschaftsschutzzone ist in Bezug auf die Einpassung der Anlagen besondere Sorgfalt anzuwenden.

- 1 Die Parkierungszone ist für Parkieranlagen und die notwendigen Zufahrten bestimmt.
- 2 Weitere Anlagen und insbesondere Hochbauten sind nicht zulässig. Die Anlagen haben sich gut ins Landschaftsbild einzufügen.
- 3 In der Parkierungszone Hotel Margna dürfen nur jene Parkplätze entlang der Strasse Maria - Baselgia erstellt werden, welche in dem zwischen Josef Müssgens und der Gemeinde Sils i.E./Segl, den Oberengadiner Gemeinden, dem Kanton Graubünden, der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Schweizerischen Stiftung für Landschaftsschutz und Landschaftspflege abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrag vom 30. Juni 1980 vorgesehen sind.

- 4 Die Parkierungszone Hotel Margna umfasst im Weiteren die bestehenden Parkplätze nordöstlich des Hotels und die in diesem Bereich vorgesehene Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle.

- 1* Erhaltungszonen dienen der Erhaltung von landschaftlich und kulturgeschichtlich wertvollen Kleinsiedlungen. Bauten und Anlagen sind in ihrem ursprünglichen Charakter und ihrer Substanz zu erhalten. Die Umgebung ist im landschaftstypischen Zustand zu belassen. Neubauten sind nicht zulässig. Alle Bauvorhaben unterliegen der Gestaltungsberatung. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.
- 2* Gebäude die im Zeitpunkt der Baueingabe noch bestimmungsgemäss nutzbar und im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan weder als integral geschützt noch als landwirtschaftlich notwendig bezeichnet sind, dürfen innerhalb des bestehenden Volumens umgebaut und in ihrer Nutzung geändert werden. Die bauliche Grundstruktur, die äussere Erscheinung sowie der ursprüngliche Charakter des Gebäudes sind in den wesentlichen Zügen zu wahren. Störende frühere Eingriffe sind zu beseitigen. Untergeordnete Anbauten können im Interesse der Erhaltung historischer Bausubstanz bewilligt werden.
- 3 Der Wiederaufbau nach Zerstörung ist gestattet, nicht aber der Wiederaufbau nach freiwilligem Abbruch.
- 4* Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie Solaranlagen mit einer Absorbierfläche von mehr als 1 m² sind nur nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes und den Generellen Gestaltungsplanes gestattet. Erschliessungskosten sind vollumfänglich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen. Wasserleitungen in Gebäude- und Wassertanks sind nur zulässig, wenn eine gesetzeskonforme Abwasserbehandlung gewährleistet ist.
- 5 In jedem Fall sind folgende Vorschriften zu beachten:
- Sämtliche Bauarbeiten sind in der herkömmlichen Bauweise auszuführen.
 - Die Neugestaltung der nach aussen sichtbaren Gebäudeteile ist in Form, Material und Farbe in ortsüblicher Weise vorzunehmen. Diese Vorschrift gilt auch für den Unterhalt landwirtschaftlicher Bauten.
 - Für die im Generellen Gestaltungsplan bezeichnete schützenswerte Bausubstanz finden Art. 52 Abs. 3 lit. a) Sätze 3-6 analog Anwendung.
 - Der im Generellen Gestaltungsplan erwähnte Begriff „zu sanierende Bausubstanz“ bezieht sich auf die darin bezeichneten Fassaden und Dächer, welche dem Erscheinungsbild des übrigen Baukörpers bzw. der übrigen Bauten anzupassen sind.
 - Aussenantennen sind in jeder Form untersagt.
 - Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudeumschwunges muss auch nach dem Umbau gewährleistet sein. Die Herrichtung gartenähnlicher Anlagen und die Erstellung von Abzäunungen irgendwelcher Art sind verboten. Terrainveränderungen

sind nur zulässig, wenn die Herbeiführung des ursprünglichen natürlichen Terrains es erfordert.

- g) Elektrische Leitungen oder Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen (Verkabelung).
- h) Trink- und Nutzwasser darf grundsätzlich nicht ins Haus geleitet werden. Ausgenommen ist je eine Gemeinschaftswaschanlage in Grevasalvas, Blaunca und Buaira. In Bezug auf diese Siedlungen kann der Gemeindevorstand von diesem Grundsatz abweichen, wenn die Abwasserbeseitigung im Rahmen einer Gemeinschaftsanlage nach den einschlägigen Bestimmungen des Gewässerschutzrechtes gewährleistet ist. Die mit dieser Anlage verbundenen Kosten gehen in jedem Fall zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer.
- i) Die Kehrlichtbeseitigung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde sicherzustellen.
- j) In der Erhaltungszone haben die Grundeigentümer den nötigen Parkraum gemäss spezieller Anordnung des Gemeindevorstandes zu schaffen.
- k) Die Gebäude dürfen während der Wintermonate nur mit Zustimmung der Baubehörde benützt werden. Die Zufahrtswege bleiben während der Wintermonate geschlossen.
- l) Der Gemeinde dürfen durch den Umbau und die spätere Benützung der Gebäude keine Kosten entstehen.

** Entspricht dem für die Gemeinde verbindlichen Art. 31 Abs. 1, 2 und 4 KRG und wird hier lediglich der Information halber aufgeführt.*

C. Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone Art. 38

- 1 Für die Landwirtschaftszonen gelten die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes.
- 2 Soweit Wohnnutzungen zulässig sind, müssen 100% als Erstwohnungen genutzt werden.
- 3 Vorbehalten bleiben die von der Regierung durch Verordnung erlassenen Bestimmungen über den landwirtschaftlichen Wohnraum.

D. Schutzzonen

*Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 39

- 1 Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen sind.
- 2 Gebiete innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone gelten als besonders gefährdete Bereiche nach Gewässerschutzgesetzgebung. Die für die Bewilligung zuständige Behörde unterbreitet Baugesuche der zuständigen Fachbehörde.

- 3 Land- und forstwirtschaftliche, gartenbauliche und andere Nutzungen müssen so betrieben werden, dass ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist.

** Entspricht dem für die Gemeinde verbindlichen Art. 37 KRG und wird hier lediglich der Information halber aufgeführt.*

*Gefahrenzonen

Art. 40

- 1 Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1, rot) und in eine Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2, blau) unterteilt.
- 2 In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. In Bauwerken wie Dämmen und dergleichen, die zum Schutze von Siedlungen errichtet werden, können gestützt auf ein Gesamtkonzept zonenkonforme oder standortgebundene Nutzungen bewilligt werden.
- 3 In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu treffen.
- 4 Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes.
- 5 Baubewilligungen und Bewilligungen für Bauten ausserhalb der Bauzone für Bauvorhaben in Gefahrenzonen werden nur erteilt, wenn eine Genehmigung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vorliegt. Diese erlässt Richtlinien für die baulichen Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz.

** Entspricht dem für die Gemeinde verbindlichen Art. 38 KRG und wird hier lediglich der Information halber aufgeführt.*

Landschaftsschutzzone

Art. 41

- 1* Landschaftsschutzzone umfassen Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart oder mit ökologischer Funktion.
- 2* Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen sowie Hochgebirgsunterkünfte. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten und nur dann zulässig, wenn ihre Erstellung an einem Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone unzumutbar ist. Sie haben in jedem Fall den erhöhten Anforderungen bezüglich Wahrung des Landschaftsbildes zu genügen.

- 3* Bestehende Bauten und Anlagen dürfen instand gehalten und im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens massvoll erweitert werden. Der Wiederaufbau nach Zerstörung, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten sowie die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen können im Rahmen des Bundesrechts bewilligt werden.
- 4* Die Gemeinden legen innerhalb der Landschaftsschutzzonen die genauen Grenzen von Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung fest. Für die Moorlandschaften gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.
- 5 Für den motorisierten Verkehr ins Fextal und nach Grevasalvas, Blanca und Buaira gilt das kommunale Gesetz über das Befahren von Gemeindestrassen und Wegen und von Gemeindeboden durch Motorfahrzeuge.
- 6 Vorbehalten bleiben in jedem Fall alle in den Verträgen mit der Pro Lej da Segl und den Dienstbarkeitsverträgen mit Bund, Kanton und den Gemeinden enthaltenen zusätzlichen Eigentumsbeschränkungen sowie die übergeordnete Gesetzgebung von Bund und Kanton.

** Entspricht dem für die Gemeinde verbindlichen Art. 34KRG und wird hier lediglich der Information halber aufgeführt.*

*Freihaltezonen

Art. 42

- 1 Freihaltezonen umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und von Aussichtslagen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind.
- 2 Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

** Entspricht dem für die Gemeinde verbindlichen Art. 35 KRG und wird hier lediglich der Information halber aufgeführt.*

Wald- und Wildschonzone

Art. 43

- 1 Die Wald- und Wildschonzone dient der ungestörten Entfaltung von Wald und Fauna.
- 2 In der Wald- und Wildschonzone ist jede Art der Wintersportausübung, insbesondere das so genannte Variantenskifahren und Schneeschuhgehen untersagt. In der Wildschonzone ist während der Zeit vom 1.12 - 30.4. jeder Zutritt verboten.
- 3 Der Gemeindevorstand kann für weitere Waldabteilungen oder Waldregionen zeitlich beschränkte Zutrittseinschränkungen erlassen.
- 4 Verstösse gegen diese Regelung werden nach den Vorgaben des übergeordneten Rechtes bestraft.

- 1 Die alpine Ruhezone dient der Erhaltung naturnaher Landschaften. Erschliessungen jeder Art, insbesondere das Erstellen von mechanischen Beförderungsanlagen sind untersagt, ausgenommen die bereits bestehenden Anlagen sowie die im überwiegenden öffentlichen Interesse gebotenen, z.B. Zufahrten für Lawinenverbauungen und dergleichen.

- 1* Naturschutzzonen umfassen naturnahe Lebensräume (Biotope) oder Lebensgemeinschaften und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, sowie wertvolle geologische oder erdgeschichtliche Bildungen (Geotope).
- 2* Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Ent- oder Bewässerungen, Terrainveränderungen, Düngungen, Materialablagerungen sind nicht gestattet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revitalisierung sowie angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie in Bewirtschaftungsverträgen.
- 3 Bei Überschneidungen mit der Naturschutzzone bleiben die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Langlaufloipen grundsätzlich gewährleistet. Die Loipenpräparation darf erst ab einer Schneehöhe von 30 cm erfolgen und darf zu keiner Schädigung des geschützten Standortes führen. Die Präparierung mit chemischen oder biologischen Zusätzen sowie die künstliche Beschneigung sind untersagt. Die gleichen Einschränkungen gelten auch für Winterwanderwege, soweit sie nicht auf einem bestehenden befestigten Wegtrasse liegen.
- 4 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete.
- 5 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

** Entspricht dem für die Gemeinde verbindlichen Art. 33 Abs. 1 und 2 KRG und wird hier lediglich der Information halber aufgeführt.*

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Innerhalb der Trockenstandortzone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die

Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.

- 3 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

*Archäologiezonen

Art. 47

- 1 Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest.
- 2 Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte archäologische Fundstellen. Es werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.

** Entspricht dem für die Gemeinde verbindlichen Art. 36 KRG und wird hier lediglich der Information halber aufgeführt.*

E. Weitere Zonen (Tourismus und Freizeit)

Wintersportzone

Art. 48

- 1* Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände.
- 2* Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen sowie Nutzungen wie Pflanzungen und Düngen dürfen die Ausübung des Wintersports nicht beeinträchtigen. Einfriedigungen im Bereich von Pisten sind während der üblichen Wintersaison zu entfernen.
- 3* Standortgebundene Bauten und Anlagen für den Wintersport sind zulässig. Unter den gleichen Voraussetzungen können Bauten und Anlagen bewilligt werden, die der sportlichen oder touristischen Nutzung ausserhalb der Wintersaison dienen.
- 4 Jedermann ist berechtigt, das Gebiet der Wintersportzonen zur Ausübung des Wintersportes zu benutzen (allgemeines Zutrittsrecht).
- 5 Innerhalb der Wintersportzone dürfen nach Massgabe des Erschliessungsplanes Pisten und Loipen maschinell beschneit und die hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen sowie Terrainanpassungen erstellt werden. Diese Massnahmen sind indessen nur zulässig, sofern es die Schneelage erlaubt; Beschneigungen sind frühestens ab 1. November zulässig. Nötigenfalls kann die Baubehörde die geeigneten Einschränkungen anordnen. Durch solche Massnahmen darf die landwirtschaftliche Nutzung in den Sommermonaten nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- 6 Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Oberirdische Hydrantenanlagen (Zapfstellen) sind nach Saisonschluss zu entfernen.
- 7 Das Befahren der mit einer Wintersportzone belegten Flächen mit Fahrzeugen (Motorschlitten und dgl.) ist untersagt. Vorbehalten bleiben das Befahren zur Präparierung von Pisten und Loipen sowie die vom Gemeindevorstand generell oder speziell bewilligten Fahrten.
- 8 Allfällige Entschädigungen für Ernteauffälle und andere Nachteile, welche durch die intensive Beanspruchung durch den Wintersport entstehen, werden in separaten Vereinbarungen geregelt.
- 9 Die mit der Entfernung im Sinne von Abs. 2 verbundenen Kosten sind jeweils vom Verursacher zu übernehmen.

** Entspricht dem für die Gemeinde verbindlichen Art. 39 Abs. 1, 2 und 3 KRG und wird hier lediglich der Information halber aufgeführt.*

F. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 49

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Quartierplanung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanungspflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

G. Weitere Festlegungen

* Statische Waldgrenzen

Art. 50

- 1 Im Baugebiet gelten neue Bestockungen innerhalb der statischen Waldgrenzen nicht als Wald.

** Entspricht dem für die Gemeinde verbindlichen Art. 13 WaG und wird hier lediglich der Information halber aufgeführt.*

Lärmempfindlichkeitsstufe

Art. 51

- 1 Für die im Zonenschema enthaltenen Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) gelten die einschlägigen Bestimmungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

3. Genereller Gestaltungsplan

Genereller Gestaltungsplan

Art. 52

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan enthält in Ergänzung von Baugesetz und Zonenplan Vorschriften über die Gestaltung einzelner Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.
- 2 Im Generellen Gestaltungsplan können für Teilgebiete die Quartierplanpflicht, die Nutzungskonzentration mit Bezeichnung der Baustandorte, die obligatorische Bauberatung und andere gestalterisch-planerische Massnahmen vorgeschrieben werden.
- 3 Für die im Generellen Gestaltungsplan besonders bezeichneten Bauten, Gebäudeteile oder Aussenräume gelten die folgenden Bestimmungen:
 - a) Die als Baudenkmäler oder geschützte Bauten bezeichneten Gebäude dürfen nicht abgebrochen werden. Bei geschützten Bauten kann die Baubehörde geringfügige Veränderungen gestatten, soweit diese innerhalb des Schutzzweckes tolerierbar sind. Wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten. Beim Umbau ist auf die historische Raumgliederung Rücksicht zu nehmen. Die äussere Erscheinung ist unter Berücksichtigung der historischen Elemente beizubehalten. Änderungen haben sich an der bestehenden Gestaltung und Form zu orientieren. Bei Baugesuchen ist vor Erteilung der Baubewilligung die kantonale Denkmalpflege anzuhören. Die besonderen Vorschriften für vom Bund und Kanton geschützte Baudenkmäler bleiben vorbehalten.
 - b) Als erhaltenswerte Bauten gelten Gebäude, die aufgrund erhaltenswerter Bauteile, ihrer Stellung, ihres Bauvolumens und ihrer äusseren Erscheinung ganz oder teilweise von ortsbaulicher Bedeutung sind. Diese Bauten sind nach Möglichkeit zu erhalten. Der Abbruch kann bewilligt werden, sofern die betreffende Bauteile einzig wegen ihrer Stellung und ihres Bauvolumens erhaltenswert ist, ein genehmigter Neubau die ortsbauliche Bedeutung des Altbaus wahrt und dessen Verwirklichung sichergestellt ist. Darüber entscheidet die Baubehörde.

- c) Im Bereich geschützter und erhaltenswerter Bauten werden Neubauten und Änderungen an der Gestaltung der Umgebung nur gestattet, wenn der Charakter des Ortsteiles erhalten und der Bestand sinnvoll ergänzt wird. Dazugehörige Gärten und Plätze sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- 4 Die geschützten und erhaltenswerten Bauten sowie die dazugehörige Umgebung sind in einwandfreiem Zustand zu erhalten. Kommt der Grundeigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, ordnet die Baubehörde im Rahmen einer entsprechenden Verfügung eine Ersatzmassnahme an. Der Grundeigentümer kann auch zu einer entsprechenden Sicherstellung verhalten werden.

Baugestaltungslinien

Art. 53

-
- 1 Zur Erhaltung des Dorfbildes oder einzelner Strassenzüge können Baugestaltungslinien gezogen werden.
- 2 Die Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die genaue Lage von Gebäuden und/oder Fassaden.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 54

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege und Loipen sowie Wald- und Güterstrassen, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann im Rahmen ihrer Zweckbestimmung zur freien Benützung offen.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet jene geplanten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechts-erwerb.
- 4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 5 Für Verkehrsanlagen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 55

- 1 Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
- 3 Die Sammel-, (Dorf-) und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

- 1 Fusswege und Fussgängerzonen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.
- 3 Die Fuss- und Wanderwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden. Die Gemeinde erlässt Fahrverbote für Fahrräder sowie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwege bestimmten Wegen.

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder.
- 2 Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benützt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.
- 3 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für die von der Gemeinde erstellten Gemeinschaftsanlagen eine Benützungsordnung.

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde

kann den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.

- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.
- 4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Sport- und Freizeitanlagen

Art. 60

- 1 Bestehende und geplante Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte, Sesselbahnen, Rodelbahnen, Finnenbahnen, Rutschbahnen sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneigung sind nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplans zulässig.
- 2 Im Generellen Erschliessungsplan als konzessionspflichtig bezeichnete Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte und Sesselbahnen bedürfen für die Realisierung einer Konzession von Bund oder Kanton.
- 3 Im Generellen Erschliessungsplan bezeichnete Loipen dürfen mit Ausnahme derjenigen in der Naturschutzzone maschinell beschneit und die hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen sowie Terrainanpassungen erstellt werden. Betroffene Grundeigentümer haben die Benützung der im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Loipen und Winterwanderwege zu dulden, eingeschlossen die Präparierung und allfällige Beschneigung. Diese Massnahmen sind indessen nur zulässig, sofern es die Schneelage erlaubt; Beschneigungen sind frühestens ab 1. November zulässig. Durch solche Massnahmen darf die landwirtschaftliche Nutzung in den Sommermonaten nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

B. Erschliessungsordnung

a) Allgemeines

Erschliessungsreglemente

Art. 61

- 1 Die Erschliessungsreglemente (Wasserversorgungs-, Abwasserentsorgungs- und Abfallgesetz) regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Verkehrerschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten oder übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührensätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Quartierplanungen.

b) Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 62

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 3 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.
- 4 Vorbehalten bleiben Sonderregelungen in den Erschliessungsreglementen.

c) Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 63

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.
- 3 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Verwendung chemischer Auftaumittel ist nur ausnahmsweise gestattet.
- 3 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 2 Die Baubehörde kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Baubehörde legt in solchen Fällen die Entschädigungen und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 3 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.
- 4 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
 - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer aufgeteilt.

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.
- 2 Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.
- 3 Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durch.

IV. Quartierplanung

Quartierplanung

Art. 67

- 1 Für die Quartierplanungen gelten die einschlägigen Bestimmungen von KRG und KRVO.

Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise

Art. 68

- 1 Im Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 - a. Die Gebäudehöhen dürfen um maximal 3 m erhöht werden.
 - b. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 - c. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 - d. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäudehöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
 - e. Das zulässige Mass der Nutzung kann um maximal 10% erhöht werden.

V. Kommunale Bauvorschriften

1. Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus

A. Allgemeines

Zweck Art. 69¹⁰

Begriffe Art. 70¹⁰

Gegenstand der Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelung Art. 71¹⁰

Erstwohnungspflicht Art. 72¹⁰

Dauer der Erstwohnungspflicht Art. 73¹⁰

Ausschluss von Ausnahmen Art. 74¹⁰

B. Erstwohnungsanteilsregelung

Erstwohnungsanteilsregelung Art. 75¹⁰

Mehrere Bauten auf einem Grundstück Art. 76¹⁰

Bauten auf mehreren Grundstücken Art. 77¹⁰

¹⁰ aufgehoben gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss 12.7.2018, durch Erlass Gesetz über Zweitwohnungen Gemeinde Sils i.E./Segl, genehmigt mit RB 1018 vom 18.12.2018

C. Kontingentierung

Jahreskontingent der Gemeinde Art. 78¹¹

Jahreskontingent pro Bauherrschaft Art. 79¹¹

Nicht beanspruchte Jahreskontingente und Vorbezüge Art. 80¹¹

D. Verfahrensvorschriften Erstwohnungen /Kontingentierung

Baugesuche mit Wohnnutzungen Art. 81¹¹

Behandlung von Baugesuchen mit Kontingenten Art. 82¹¹

Zurückstellen der Baufreigabe Art. 83¹¹

Verfall der Kontingente Art. 84¹¹

Projektänderungen Art. 85¹¹

Übertragbarkeit von Kontingenten Art. 85 a¹¹

Baugesuche von Baugesellschaften und juristischen Personen Art. 86¹¹

Übersicht und Kontrolle der Erstwohnungen und der verfügbaren Kontingente Art. 87¹¹

Ausführungsverordnung Art. 88¹¹

¹¹ aufgehoben gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss 12.7.2018, durch Erlass Gesetz über Zweitwohnungen Gemeinde Sils i.E./Segl, genehmigt mit RB 1018 vom 18.12.2018

2. Sicherheit und Gesundheit

Ausführung und Unterhalt

Art. 89

- 1 Für die Ausführung und den Unterhalt von Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften von KRG und KRVO.

Belichtung und Belüftung

Art. 90

- 1 Alle Räume, Gänge und Treppen müssen ihrem Zweck entsprechend belichtet bzw. belüftbar sein. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sind in Wohnbauten nur zulässig, sofern sich deren Fensterfassaden wenigstens zu 2/3 über dem gewachsenen Boden befinden und sich die Räume natürlich belichten lassen.

Dachwasser und Schneeräumung

Art. 91

- 1 Es ist untersagt, Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder Schnee darauf zu deponieren. Vorplätze sind zu entwässern. Dach- und Sickerwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, nach Massgabe des generellen Entwässerungsplanes oder mit einer Bewilligung der Fachstelle in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Es darf weder direkt noch indirekt in die Kanalisation geleitet werden, ausser es bestehen speziell für diesen Zweck geschaffene Meteorwasserleitungen.
- 2 Wo sich die Traufseite der Strasse zukehrt, ist durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strasse ausgeschlossen sind.
- 3 Kommen die Grundeigentümer den entsprechenden Weisungen nicht nach, so kann die Baubehörde die notwendigen Arbeiten auf Kosten der Fehlbaren vornehmen lassen.

Energiehaushalt

Art. 92

- 1 Die Gemeinde kann den gezielten Einsatz und die Nutzung von alternativen Energien fördern. Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Werden an vor dem 8.12.2008 bestehenden Bauten und Anlagen Aussenisolationen angebracht, dürfen die Vorschriften über Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Ausnutzungsziffern, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation überschritten werden. Vorbehalten bleiben die ortsbildschützerischen Vorgaben im Generellen Gestaltungsplan.
- 3 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen haben sich im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Der Energiegewinn muss in jedem Fall in einem angemessenen Verhältnis zum Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild stehen.

- 4 Die Baubehörde kann bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung beiziehen.
- 5 Der Gemeindevorstand kann mit Bezug auf die alternative Energiegewinnung Ausführungsbestimmungen erlassen.

Bauarbeiten

Art. 93

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Die Baubehörde kann die Bauarbeiten sowohl saisonal wie tageszeitlich beschränken.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

3. Gestaltung

Dachgestaltung

Art. 94

- 1 Für Hauptgebäude sind in der Regel nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 19° und 25° (360° Teilung) zulässig. Dabei sind Steinplatten aus der Region zu verwenden oder zumindest solche, welche wie die herkömmlichen Fexerplatten in Erscheinung treten. Landwirtschaftliche Bauten und reine Gewerbebauten (ohne Hotels) dürfen unter Wahrung der Vorgaben von Art. 73 KRG auch mit anderen Materialien eingedeckt werden.
- 2 In der Regel ist die Firstrichtung parallel zu den langen Fassaden auszurichten.
- 3 Dachausbrüche (Lukarnen, liegende Dachfenster, Dacheinschnitte) sind nur gestattet, sofern sie den Anforderungen von Art. 73 KRG genügen. Dachausbrüche dürfen die Dachtraufe nicht unterbrechen. Dachausbrüche dürfen maximal 15% der Dachfläche des entsprechenden Dachflügels (inkl. Dachvorsprung) ausmachen. Gemessen wird in der Projektion der Dachfläche in die Horizontale.
- 4 Flachdächer sind erlaubt für An- und Nebenbauten und dort, wo in den Quartierplänen solche ausdrücklich als zulässig erklärt werden sowie in der Gewerbezone.¹²
- 5 Die Baubehörde kann im Einzelfall unter Wahrung der Vorgaben von Art. 73 KRG Abweichungen von den Dachgestaltungsvorschriften gemäss Abs. 1 - 4 gestatten.

Solaranlagen auf Dächern

Art. 94a¹³

- 1 Gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel 5.4 «Schützenswerte Ortsbilder und Objekte») sind das Ortsbild von Sils Baselgia, der historische Dorfkern von Sils Maria sowie die Siedlungen Blaunca, Buaira und Grevasalvas Kulturobjekte von kantonaler Bedeutung. Diese sind im Generellen Gestaltungsplan als «historische Siedlungsbereiche» festgelegt.
- 2 Gemäss Art. 18a Abs. 3 RPG bedürfen Solaranlagen auf solchen Objekten einer Baubewilligung. Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn diese Kulturobjekte durch die Solaranlagen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 3 Solaranlagen auf den ausserhalb dieses Bereichs (Abs. 1) im Generellen Gestaltungsplan als geschützt oder erhaltenswert eingestuft Objekten sind ebenfalls baubewilligungspflichtig und werden nur bewilligt, wenn diese Kulturobjekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 4 Für die übrigen Solaranlagen gelten die einschlägigen Vorschriften des Raumplanungsrechts des Bundes und des Kantons.
- 5 Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baubehörde den jeweiligen Leitfaden für Solaranlagen der zuständigen kantonalen Fachstelle bei.

¹² Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss 21.6.2012, genehmigt mit RB 50 vom 22.1.2013

¹³ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 413 vom 14. Mai 2024

- 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. Mobile Weidezäune fallen nicht unter diese Bestimmung; sie sind indessen nach der Weideperiode jeweils zu entfernen.
- 2 Feste Einzäunungen für die Waldweideausscheidung sowie zur Sicherung des Weidganges und Walderhaltungsmassnahmen fallen nicht unter die Einschränkung von Abs. 1. Zu berücksichtigen sind hierbei die einschlägigen Bestimmungen der Waldgesetzgebung.
- 3 Stacheldrahtzäune sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs, Abgrabungen und Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und nur nach Massgabe von Art. 73 KRG zulässig.
- 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.

- 1 Reklamen und Plakate dürfen nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte und Dienstleistungen angebracht werden. Die Baubehörde kann Stellen bezeichnen, an welchen Fremdreklamen zulässig sind.
- 2 Reklamen, Hinweistafeln, Scheinwerfer, Schaukästen, Warenautomaten und dgl. sind nur zulässig, wenn sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden und zu keiner nennenswerten Belästigung der Anwohner führen.
- 3 Baureklamen aller Art dürfen nur auf dem Baugrundstück und nur von Beginn bis Beendigung von Bauvorhaben aufgestellt werden und das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht stören.
- 4 An öffentlichen Laternen, Kandelabern, Masten, Geländern und dgl. sowie an Erkern und Balkonen, welche in den öffentlichen Luftraum hineinragen, dürfen keine Reklamen angebracht werden.

- 5 Die Baubehörde kann für Leuchtreklamen und dgl. Betriebszeiten festlegen. In der Dorf-kernzone werden solche Reklamen nur in begründeten Ausnahmefällen bewilligt. Beweg-liche Leuchtreklamen sowie Leuchtschriften mit Farb- und Lichtwechsel sind auf dem gan-zen Gemeindegebiet verboten.
- 6 Reklametexte sind in der gleichen Art und Ausgestaltung auch in romanischer Sprache zu fassen.

Antennen

Art. 98

- 1 Die Standorte und die Ausführung von Aussenantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild möglichst wenig beeinträchtigen.
- 2 Pro Gebäude darf nur eine Aussenantenne erstellt werden.

4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

A. Allgemeines

Verkehrssicherheit

Art. 99

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, bei einer der Witterung angepassten Verhaltensweise und bei gebotener Rücksichtnahme auf besondere winterliche Gefahren durch die Benutzer ohne aussergewöhnliche Risiken benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümer der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben die Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

Zu- und Ausfahrten

Art. 100

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale 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 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, 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.

Werkleitungen

Art. 101

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren,

so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

Abwässer

Art. 102

- 1 Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.
- 2 Einzelheiten bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

B. Abstellplätze

Parkierung allgemein

Art. 103

- 1 Bei allen Neu- und Anbauten, wesentlichen Umbauten sowie Zweckänderungen von Wohn- und Geschäftshäusern, Hotels und gewerblichen Betrieben usw. hat der Bauherr auf seinem Grund genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten und diese dauernd für ihren Zweck benützbar und im Winter nach Bedarf schneefrei zu halten. Können im Zeitpunkt der Baubewilligung die Parkplätze nicht erstellt werden, ist aber in kurzer Zeit mit deren Errichtung zu rechnen, so sind die Parkplätze vor der Bauausführung sicherzustellen.
- 2 Vorzusehen ist ein Abstell- oder Garagenplatz
 - pro Wohnung bis zu 100 m² BGF, bei grösseren Wohnungen zwei Abstell- oder Garagenplätze;
 - pro zwei Separatzimmer;
 - pro 70 m² BGF für Büro-, Laden- oder Gewerbebetriebe;
 - pro drei Betten in Hotels und Pensionen;
 - pro sieben Sitzplätze in Restaurants (Hotelspeisesäle sind nicht zusätzlich zu zählen).
- 3 Sofern besondere Gründe dies rechtfertigen, kann die Baubehörde im Einzelfall eine grössere Anzahl Plätze verlangen oder gegen Sicherstellung eine etappenweise Schaffung bewilligen.
- 4 Für Versammlungsräume und andere Bauten mit starkem Publikumsverkehr, für Sportbahnanlagen, Skilifte und Bergbahnen bestimmt die Baubehörde die Zahl der erforderlichen Abstellplätze nach Massgabe des Bedürfnisses.
- 5 Die Abstellplätze sind auf dem Grundstück zu erstellen.

- 6 Wer Abstellplätze auf seinem Grundstück errichten müsste und hierzu aus objektiven Gründen nicht in der Lage ist, kann seine Pflicht auf einem nahe gelegenen Nachbargrundstück oder durch Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage erfüllen; er hat sich die nötigen Rechte dauernd sicherzustellen.
- 7 Die Lage der Abstellplätze ist in einem der Baubehörde einzureichenden Parkplatzplan festzulegen; für Wohnbauten ist einzutragen, welchen Wohnungen, Separatzimmern und Apartments die entsprechenden Abstellplätze dienen. Weder Abstellplätze noch Gebäude-
teile, denen diese dienen, dürfen unabhängig voneinander verkauft oder Dritten ohne Zustimmung der Baubehörde zur Benützung überlassen werden. Wohnungen und Apartments dürfen nur zugleich mit den entsprechenden Parkplätzen veräussert werden.
- 8 Die Pflicht zur Erstellung genügender Abstellplätze auf einem Nachbargrundstück oder in einer Gemeinschaftsanlage muss vor der Ausführung des Bauvorhabens erfüllt oder sichergestellt werden.
- 9 Überzählige Abstellplätze dürfen an Dritte nur vorübergehend und mit schriftlicher Zustimmung der Baubehörde und nur unter der Voraussetzung vermietet werden, dass der Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von höchstens drei Monaten jeweils auf den 1. Dezember gekündigt werden kann.
- 10 Mindestens 2/3 der im Zusammenhang mit Neubauten sowie mit Zweckänderungen von Stallbauten zu erstellende Abstellplätze, welche nicht bloss der Kurzparkierung dienen, sind unterirdisch bzw. im Gebäudeinnern anzulegen oder auf natürliche Art einzudecken. Davon ausgenommen sind Um- und Ausbauten innerhalb der bestehenden Kubaturen.
- 11 Autoeinstellräume unter dem gewachsenen Boden sind grundsätzlich nur mit einem Tor zu versehen, wobei nicht mehr als 15 m² Fassadenfläche nach aussen in Erscheinung treten dürfen. Garagefronten in Gebäuden sind nur bis 6 m Länge zulässig.

Parkierung innerhalb Perimeter

Art. 104

- 1 Die Gemeinde erstellt und betreibt innerhalb des im Generellen Erschliessungsplan (Teil Verkehr) festgelegten Perimeters Gemeinschaftsparkierungsanlagen und stellt diese zum Teil oder ganz als Pflichtparkplätze zur Verfügung. Die Gemeinde kann diese Aufgaben indessen auch Dritten überlassen, verbunden mit der Übertragung der entsprechenden Rechte und Pflichten.
- 2 Innerhalb des Perimeters kann die Baubehörde die bauwilligen Grundeigentümer dazu verpflichten, sich zum Teil oder ganz in eine Gemeinschaftsparkierungsanlage „einzukaufen“, sofern damit dem Verkehrskonzept, insbesondere der Schaffung von verkehrsberuhigten Siedlungsgebieten, besser entsprochen wird.
- 3 Das Benutzungsrecht an den Pflichtparkplätzen der Gemeinschaftsparkierungsanlage ist in der Regel im Rahmen einer Grunddienstbarkeit einzuräumen. Die Baubehörde kann auch andere Rechtsformen gestatten.

- 4 Die Grunddienstbarkeitsberechtigten haben bei der Einräumung einer Grunddienstbarkeit dem Betreiber der Gemeinschaftsparkierungsanlage anteilmässig die Gestehungskosten und deren Verzinsung zu bezahlen. Die Grunddienstbarkeitsberechtigten tragen anteilmässig die Betriebs- und Unterhaltskosten.
- 5 Im Perimeterbereich können Pflichtparkplätze gemäss Art. 103 für Läden, Büro, Geschäftsräumlichkeiten sowie Restaurants (nicht jedoch Beherbergungen) mit einer Ersatzabgabe von Fr. 4'000.-- pro Platz abgegolten werden. Die Entrichtung der Ersatzabgabe entbindet Benutzer öffentlicher Parkplätze indessen nicht von der Bezahlung der ordentlichen Parkgebühren. Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden zu verwenden. In Quartierplan-gebieten besteht kein Anspruch auf diese Sonderregelung.
- 6 Entstehen über die Rechtseinräumung oder die Abgeltung Streitigkeiten, so entscheidet die Baubehörde im Rahmen einer Verfügung. Vorbehalten bleiben spezielle vertragliche Regelungen.

Abstellplätze bei bestehenden Bauten

Art. 105

- 1 Die Eigentümer der vor dem 19.3.1990 überbauten Liegenschaften können zur Schaffung von Pflichtparkplätzen im Sinne von Art. 103 verpflichtet werden, sofern es für sie zumutbar ist.

Ersatzabgabe

Art. 106

- 1 Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem Grund oder der Einkauf in eine gemeinschaftliche Anlage nicht möglich, hat der Grundeigentümer eine einmalige Ersatzabgabe zu leisten. Die Abgabe beträgt ein Viertel der durchschnittlichen Kosten, welche andere Grundeigentümer in einer vergleichbaren Bauzone für die Erstellung der veranlagten Anzahl oberirdischer Parkplätze (einschliesslich Landerwerb) zu bezahlen hätten. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden. Diese Ersatzabgabe entbindet nicht von der Pflicht zur Bezahlung einer allfälligen Gebühr für das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund.
- 2 Über die Höhe der Ersatzabgaben entscheidet die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.
- 3 Vorbehalten bleibt die Ersatzabgabe gemäss Art. 104 Abs. 5.

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 107

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende auskragende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen nachisoliert werden.
- 4 Für Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch und Sondernutzungen können Gebühren erhoben werden.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 108

- 1 Die Gemeinde ist berechtigt, wo nötig und wo kein geeigneter alternativer Standort besteht, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

Campieren

Art. 109

- 1 Das Campieren und das Abstellen von Fahrzeugen zu Aufenthalts- und Übernachtungszwecken sind auf dem Gemeindegebiet verboten.

VI. Formelles Baurecht

Baubewilligungspflicht

Art. 110

- 1 Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sowie Zweckänderungen von Grundstücken, welche erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung erwarten lassen, sind der Baubehörde vor der Projektierung und Ausführung schriftlich anzuzeigen. Die Baubehörde erfasst das Vorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft.
- 2 Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben im Sinne von Art. 40 KRVO sind dem Meldeverfahren unterstellt.
- 3 Die Baubehörde entscheidet, ob ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben vorliegt.
- 4 Besteht keine Baubewilligungs- und Meldepflicht, teilt die Baubehörde dies der Bauherrschaft innert 10 Arbeitstagen unter schriftlicher Bestätigung des bewilligungsfreien Tatbestandes mit. Besteht eine Baubewilligungs- oder Meldepflicht, teilt die Baubehörde dies der Bauherrschaft unter Angabe der abzugebenden Anzahl Baugesuche und der erforderlichen Baugesuchsunterlagen innert 10 Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.
- 5 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des Verfahrens für Bauten ausserhalb der Bauzone und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Baugesuch

Art. 111

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in zwei, bei Gesuchen für Bauten ausserhalb der Bauzone in der nach übergeordnetem Recht vorgeschriebenen Zahl von Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 - a. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Grundstücksnummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 - b. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen in Erhaltungszonen;
 - c. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischem Strom und Telefon/Telekommunikation;

- d. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
- e. Schnitte 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, Dachneigung in Grad (360°-Einteilung), alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
- f. Fassadenpläne 1:100 oder 1:50 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten, Angabe Dachneigung in Grad (360°-Einteilung);
- g. detaillierte Berechnung der BGF und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Norm Nr. 116;
- h. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
- i. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
- k. Bei Wohnbauten Bezeichnung von Erst- und Zweitwohnungen sowie beanspruchtes Kontingent;
- l. Angabe der approximativen Baukosten;
- m. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
- n. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
- o. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
- p. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
- q. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
- r. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
- s. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
- t. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;

Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Die Baubehörde kann auch die nachträgliche Lieferung der Planunterlagen gestatten. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.
- 5 Bei Umbauten 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 oder schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit Bewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzone sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 112

- 1 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

VII. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 113

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen (Bau- und Planungskommission, kommunaler Bauverwalter etc) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Inkrafttreten

Art. 114

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz 2007/2008, als aufgehoben.

*Also beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 18. November 2010,
von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 24. Mai 2011 (RB 476)*

*teilrevidiert an der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2012 (Art. 14, 26, 32 und 94)
(Regierungsgenehmigung RB 50 vom 22. Januar 2013)*

*teilrevidiert Gemeindeversammlung 25.6.2015 (Art. 14, 30 und 31a)
(Regierungsgenehmigung RB 844 vom 27.9.2016)*

*teilrevidiert Gemeindeversammlung 12.7. 2018 (Aufhebung Art. 69-88 und Streichung in Art. 14 der
Spalte "Erstwohnungsanteil" durch Erlass "Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Sils
i.E./Segl") (Regierungsgenehmigung RB 1018 vom 18.1.2018)*

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Christian Meuli

Marc Römer

Anhang

Definitionen der in diesem Gesetz enthaltenen Begriffe

Ortsansässige

- 1 Ortsansässige sind Personen, die ihren Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB in Sils/Segl haben. Der für die Wohnsitznahme massgebende 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. Den Ortsansässigen gleichgesetzt sind jene Arbeitnehmer, welche bei einem an Ort domizilierten Arbeitgeber angestellt sind.

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, die aufgrund einer auf die Erstwohnungsanteils- oder Kontingentierungsregelung abgestützte Baubewilligungsaufgabe von Ortsansässigen genutzt werden müssen.
- 3 Als altrechtliche Wohnungen gelten jene Wohnungen, welche vor dem 19.3.1990 (erstmaliger Erlass von kommunalen Massnahmen zur Förderung des Erstwohnungsbaus und zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus) bewilligt bzw. vor diesem Zeitpunkt rechtmässig erstellt worden sind.
- 4 Als Zweitwohnungen gelten alle nicht zu den Erstwohnungen und zu den altrechtlichen Wohnungen zählenden Wohnungen, welche uneingeschränkt auch von Nichtortsansässigen zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen.

Relevante bauliche Massnahmen und Umnutzungen

- 1 Als Neubau gilt die Erstellung eines Gebäudes auf unüberbautem Grund.
- 2 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).
- 3 Als Ersatzbau gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligem Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes ausserhalb der Hofstatt auf dem selben Grundstück.
- 4 Als Erweiterung gilt jede Vergrösserung eines bestehenden Gebäudes ausserhalb der bestehenden Gebäudehülle.

- 5 Als Umbau gilt jede über den Unterhalt und die Erneuerung hinaus gehende bauliche Veränderung innerhalb eines Gebäudes.
- 6 Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige Gebäude bzw. Gebäudeteile bis zu einer Höhe von 5 m und einer Grundfläche von max. 50 m², welche keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten.
- 7 Als Umnutzung gilt jede Zuführung der Bestandteil von Dienstleistungsbetrieben, landwirtschaftlichen, gewerblichen oder gastgewerblichen Betrieben bildenden Räumlichkeiten zu Wohnzwecken. Als Umnutzung gilt auch die Zuführung von Erstwohnungen und von hotelmässig genutzten Raumeinheiten zur Zweitwohnungsnutzung.
- 8 Als Projektänderungen gelten alle Änderungen an Projekten, unbesehen davon, ob sie vor oder nach der Baubewilligung erfolgen.