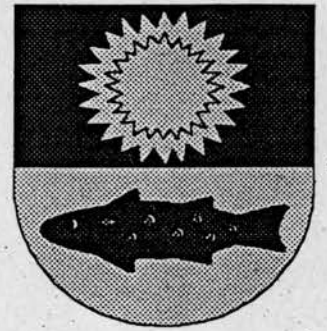


KANTON GRAUBÜNDEN



GEMEINDE SILS i.E. / SEGL

OP REVISION

Bericht vom 1. Juni 1999

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	1
1.1 Zusammenstellung der Regierungsentscheide	1
1.2 Weitere, vorbereitende Grundlagen	2
2. Gründe für die Revision der Grundordnung	2
2.1 Übergeordnetes Recht	2
2.2 Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplanes	3
2.3 Regelungsbedarf aus Sicht Kanton / Gemeinde	3
3. Grundlagen	3
3.1 Berichte und Materialien	3
3.2 Plangrundlagen	4
3.3 Vorgehen und Fachberater	4
3.4 Vorprüfungsakten	4
3.5 Öffentliche Auflage	5
3.6 Gemeindeversammlungen	6
4. Inhalte der Ortsplanungsrevision	6
4.1 Zonenplan Silserebene 1:2'000	6
4.2 Zonenpläne Val Fex 1:2'000	11
4.3 Zonenpläne Grevasalvas, Blaunca und Buaira 1:500	12
4.4 Zonenpläne Randgebiete Teil Nord und Süd 1:10'000	13
4.5 Generelle Gestaltungspläne Grevasalvas, Blaunca und Buaira 1:500	13
4.6 Generelle Erschliessungspläne Silserebene 1:2'000	14
4.7 Generelle Erschliessungspläne Väuiglia, Platta, Crasta, Curtins 1:2'000	15
4.8 Generelle Erschliessungspläne Grevasalvas, Blaunca und Buaira 1:500	15
4.9 Generelle Erschliessungspläne Teil Nord und Süd 1:10'000	16
4.10 Baugesetz	16
5. Die weiteren Verfahrensschritte	19
5.1 Publikation des Beschlusses der Gemeindeversammlung	19
5.2 Genehmigung durch die Regierung	19

Anhang: Koordinatenliste und Skizze der statischen Waldgrenzen

1. Einleitung

1.1 Zusammenstellung der Regierungsentscheide

- **Totalrevision vom 5.5.1986**, genehmigt mit RB Nr. 1686 vom 29.6.1987 mit folgenden Bestandteilen:

- . Teilrevision Baugesetz
- . Zonenplan 1: 2'000 Silserebene
- . Zonenplan 1: 2'000 Grevasalvas
- . Zonenplan 1: 5'000 Fextal
- . Zonenplan 1: 10'000 Randgebiete
- . Genereller Erschliessungsplan 1: 5'000 Fextal

Die Gemeinde wird aufgefordert, den fehlenden Generellen Erschliessungsplan möglichst bald zu erstellen. Im weiteren wird ein genereller Gestaltungsplan für die Kernzonen von Sils-Maria und Sils-Baselgia als zweckmässig erachtet.

Die Gefahrenzonenabgrenzung in Sils-Baselgia und oberhalb der Erhaltungszone Grevasalvas muss überprüft werden

Es wird auf die Notwendigkeit eines Siedlungsinventars für das Fextal und des Generellen Gestaltungsplanes hingewiesen.

- **Neues Baugesetz vom 17./20.2.1989**, genehmigt mit RB Nr. 690 vom 19.3.1990:
Die Regierung stellt wieder fest, dass die Grundordnung mit dem Generellen Erschliessungsplan vervollständigt werden muss. Im weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen über den Lärmschutz überprüft und ergänzt werden müssen.

- **Teilrevision des Zonenplanes Silserebene 1:2'000**, des Baugesetzes vom 5.5.1991, genehmigt mit RB Nr. 2514 vom 3.9.1991:

Die Gefahrenzonenabgrenzung in Sils-Baselgia wird nicht genehmigt und bedarf weiterer Abklärungen

Zur bestehenden OP wurden keine Bemerkungen angebracht.

- **Ergänzung der Ortsplanung vom 1.4.1992**, genehmigt mit RB Nr. 1135 vom 11.5.1993 mit folgenden Bestandteilen:

- . Genereller Gestaltungsplan 1:500 Sils-Maria
- . Genereller Gestaltungsplan 1:500 Sils-Baselgia
- . Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Teil Verkehr
- . Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Teil Versorgung

Die Regierung macht dabei die folgenden Bemerkungen:

- . Der GGP muss in verschiedenen Punkten angepasst werden
- . Durchführung des Waldfeststellungsverfahrens und entsprechende Anpassung der Nutzungsplanung
- . Ergänzung der OP mit dem Generellen Erschliessungsplan über das ganze Gemeindegebiet
- . Überprüfung und Überarbeitung der bestehenden Erhaltungszonen

- **Ergänzung der Ortsplanung vom 7./10.4.1995**, genehmigt mit RB Nr. 3170 vom 19.12.1995 mit folgenden Bestandteilen:

- . Baugesetz Art. 45 und 70

- . TR Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr (Parplätze, Wanderweg)
- . TR Genereller Gestaltungsplan 1:500 Sils Maria (Umgebungsgestaltung erforderlich)
- . Rückweisung von Erweiterungsmöglichkeiten im Fextal wegen fehlendem Siedlungsinventar.

Die Regierung wiederholt dabei die folgenden Bemerkungen:

- . Ergänzung der OP mit dem Generellen Erschliessungsplan über das ganze Gemeindegebiet
 - . Überprüfung und Überarbeitung der bestehenden Erhaltungszonen.
- **Ergänzung der Ortsplanung vom 27.09.1996**, genehmigt mit RB Nr. 2508 vom 4.11.1996:
- . Baugesetz Art. 46, Abs. 5 (Kernzone Fextal)
 - . Generelle Gestaltungspläne 1:500 Platta und Crasta
- . Die Regierung wiederholt erneut die Notwendigkeit eines Inventars, welches Grundlage für den Schutz von bedeutenden Bauten und Aussenräumen sowie Kulturobjekten im Rahmen der Grundordnung bildet.

1.2 Weitere, vorbereitende Grundlagen

- 1. Arbeitsprogramm/KS HLW (Ergänzung OP) vom 20.2.1989
- 2. Arbeitsprogramm/KS HLW (Gen. Gestaltungsplan) vom 18.3.1992 mit Subventionsverfügung DIV vom 5.5.1992
- 3. Arbeitsprogramm/KS GIS PLAN AG (Arbeiten 1. Priorität) vom 20.10.1993
- 4. Arbeitsprogramm/KS GIS PLAN AG (Teilrevision) vom 15.08.1997

2. Gründe für die Revision der Grundordnung

2.1 Übergeordnetes Recht

Seit 1986, dem Jahre der letzten Totalrevision, sind verschiedenste Erlasse auf Kantons- und Bundesebene in Kraft getreten, für die Gemeinde ganz oder teilweise für den Vollzug zuständig und verantwortlich ist.

Neben der Bundesverordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Okt. 1989 und der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) vom 26. Nov. 1986 sind vor allem Erlasse in folgenden Bereichen der Spezialgesetzgebung zu berücksichtigen:

- . Umweltschutzgesetzgebung, insbesondere Lärmverordnung
- . Natur- und Heimatschutzgesetzgebung
- . Fuss- und Wanderweggesetzgebung
- . kantonale Energiegesetzgebung
- . kantonale Abfallgesetzgebung

- . Forstpolizeirecht (neues Waldgesetz)
- . Landwirtschaftsgesetzgebung (akt. Entwicklung: Flächenbeiträge)

2.2 Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplanes

- . Reg. Richtplan Wege
- . Reg. Richtplan Langlaufloipen
- . Reg. Richtplan Skigebiete und touristische Transportanlagen
- . Reg. Richtplan Landschaft
- . Kant. Inventare: Koordination mit Wanderwegen
- . Überprüfung der Vorhaben und Koordination mit Grundordnung

2.3 Regelungsbedarf aus Sicht Kanton / Gemeinde

In den unter 1.1 aufgelisteten Regierungsentscheiden sind die Revisionsforderungen des Kantons aufgeführt.

Aus Sicht der Gemeinde sind neben der Anpassung an das übergeordnete Recht vor allem folgende Aspekte von Bedeutung.

Im Vordergrund steht die Ausscheidung der Erhaltungszonen, die Festlegung der statischen Waldgrenze mit Bereinigung der Waldabstandsbaulinie, die Bereinigung von Konflikten insb. bei überlagerten Nutzungen und bezüglich einiger baugesetzlicher Lösungen, die Anpassung der Grundordnung an die Entwicklung beim QP Cuncas/Pas-chs sowie die Erstellung der Erschliessungspläne über das ganze Gemeindegebiet.

Auslöser der Revisionsarbeiten sind verschiedene Probleme, deren Umsetzung nicht ohne neue Plangrundlagen mit neuen Planperimetern möglich ist. Dies bedingt die Übertragung rechtsgültiger Planinhalte in die neuen Plangrundlagen. Die Revision sieht deshalb formal bedeutender aus als inhaltlich tatsächlich umgesetzt. Im Mitwirkungsverfahren (Auflageverfahren: Bericht, Orientierungen) wird auf diesen Umstand hinzuweisen sein.

3. Grundlagen

3.1 Berichte und Materialien

- Erhaltungszonen:
 - . ARP-Wegleitung Nr. 10: Ausscheidung von Erhaltungszonen
 - . Rundschreiben DIV vom 21.1.1991
 - . Stellungnahme der Landwirtschaftlichen Betriebsberatung
- Gefahrenzonenausscheidung: Entscheide der Gefahrenkommission
 - . Neue, detaillierte Ausscheidung der Gefahrenzonen in den Planausschnitten (Fenster) Silserebene, Vägglia/Platta, Crasta, Curtins (ohne südlichsten Bereich), Grevasalvas, Blaunca und Buaira sowie

im Raume Plaun da Lej;
keine detaillierte Ausscheidung ausserhalb dieser Fenster.

- Summarische Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen (Bericht in Bearbeitung)
- Quartierplan Pas-chs (Stand Auflage 1997)
- BVR: Musterbaugesetz 1988/95
- ARP: Wegleitungen zur Ortsplanung
- Brief DIV vom 29.6.1993

3.2 Plangrundlagen

Die Gemeinde Sils hat beschlossen, die AV93 konforme Vermessung AV subito über das Baugebiet durchzuführen; die Arbeiten werden im August 1999 abgeschlossen.

Für die Auflage wurden deshalb für den Raum Silserebene provisorische numerisierte Datenbestände der Parzellen und Gebäude (Stand 1993) verwendet. Die Originalpause für den Zonenplan Fextal war nicht mehr auffindbar, sodass auf eine Planzusammensetzung aus den 80-iger Jahren aus dem Fundus des Geometers zurückgegriffen werden musste. Nach der Vorprüfung wurden nicht zuletzt auch aus diesem Grunde die Planperimeter im Val Fex für die einzelnen Fraktionen neu im Massstab 1:2'000 definiert. Als Grundlage dienen gerasterte Kopien der Grundbuchvermessung. Die verwendeten Übersichtspläne sind aktuell bezogen worden. Die Erhaltungszonen wurden ebenfalls in Rasterkopien der Grundbuchvermessung bearbeitet.

3.3 Vorgehen und Fachberater

Das Revisionsverfahren wurde 1993 eingeleitet mit dem Subventionsgesuch vom 20.10.1993. Aufgrund der Bearbeitung und neuer Regelungsbedürfnisse (u.a. Umbauten Kernzone Fextal / Siedlungsinventar, Anpassungen QP Pas-chs, Ergänzungen im / Koordination mit Baugesetz), wurde das Subventionsgesuch am 15.08.1997 aktualisiert.

Die Leitung des Verfahrens lag bei der GIS-PLAN AG (P.Huser). Das Baugesetz wurde von Dr. O. Bänziger bearbeitet. Das Siedlungsinventar wurde unter Beizug des Bauberaters der Gemeinde (H. Bauder) und zusammen mit dem Architekten R. Maurizio erstellt.

3.4 Vorprüfungsakten

Am 17.März 1998 wurden zur Vorprüfung eingereicht:

Zonenplan Silserebene 1:2'000
Zonenplan Fextal 1:5'000
Zonenplan Buaira 1:500
Zonenplan Grevasalvas 1:500
Zonenplan Blaunca 1.500
Zonenplan Teil Nord 1:10'000

Zonenplan Teil Süd 1:10'000

Genereller Gestaltungsplan Buaira 1:500

Genereller Gestaltungsplan Grevasalvas 1:500

Genereller Gestaltungsplan Blaunca 1:500

Genereller Erschliessungsplan Buaira 1:500

Genereller Erschliessungsplan Grevasalvas 1:500

Genereller Erschliessungsplan Blaunca 1:500

Genereller Erschliessungsplan Teil Nord 1:10'000

Genereller Erschliessungsplan Teil Süd 1:10'000

Siedlungsinventar Fextal, Blaunca, Buaira, Grevasalvas

Nicht zur Vorprüfung eingereicht wurden die Generellen Erschliessungspläne für den Ausschnitt Silserebene und für das Fextal.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung datiert vom 1. Juli 1998.

Der VP-Bericht wurde anlässlich einer Begehung und Aussprache mit Vertretern des ARP und der Denkmalpflege am 27. August 1998 mit der Gemeinde diskutiert.

Nach der Vorprüfung wurden die Planausschnitte für das Val Fex im Hinblick auf die noch zu bearbeitenden Gestaltungspläne neu abgegrenzt. Änderungen resp. Ergänzungen erfuhren vor allem die Erhaltungszonen (inkl. GGP/GEP), die Gefahrenzonen (definitive 'Fenster' mit detaillierter Gefahrenzonenabscheidung), die Grundwasser- und Quellschutzzonen (Übernahme der generellen Abscheidung) und die Naturschutzzonen. Ferner sind die Akten ergänzt worden mit den generellen Erschliessungsplänen für die Silserebene (Teil Verkehr) und die Fraktionen im Val Fex.

3.5 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Revisionsakten zur OP und der Waldfeststellung fand vom 27. November – 26. Dezember 1998 statt (siehe Ausschreibung vom 27.11.98 im Amtsblatt des Kantons Graubünden). Bestandteile der öffentlichen Auflage waren:

BAUGESETZ

ZONENPLAN SILSREBENE	1:2'000
ZONENPLÄNE VAL FEX	1:2'000
ZONENPLAN GREVASALVAS	1:500
ZONENPLAN BLAUNCA	1:500
ZONENPLAN BUAIRA	1:500
ZONENPLAN RANDGEBIET NORD	1:10'000
ZONENPLAN RANDGEBIET SÜD	1:10'000
GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN SILSREBENE	1:2'000
GENERELLE ERSCHLIESSUNGSPLÄNE VAL FEX	1:2'000
GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN GREVASALVAS	1:500
GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN BLAUNCA	1:500
GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN BUAIRA	1:500
GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN RANDGEBIET NORD	1:10'000
GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN RANDGEBIET SÜD	1:10'000

GENERELLER GESTALTUNGSPLAN GREVASALVAS	1:500
GENERELLER GESTALTUNGSPLAN BLAUNCA	1:500
GENERELLER GESTALTUNGSPLAN BUAIRA	1:500
BERICHT	

Gleichzeitig mit den Akten der revidierten Ortsplanung wurden gestützt auf die Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (Art. 10ff) auch die Akten der Waldfeststellung öffentlich aufgelegt, umfassend:

ZONENPLAN SILSEREBENE	1:2'000
ZONENPLÄNE VAL FEX	1:2'000

Zur Information wurden diese Bestandteile der Waldfeststellung ergänzt mit:

Planausschnitten 1:1'000 mit den statischen Waldgrenzen
Koordinatenverzeichnis der statischen Waldgrenze

Aufgrund von Eingaben wurden der Zonenplan und der Generelle Erschliessungsplan für die Fraktionen m Val Fex korrigiert und in der Zeit vom 27.02.99 – 29.03.99 ein zweites Mal aufgelegt.

3.6 Gemeindeversammlungen

Es fanden insgesamt drei Gemeindeversammlungen statt:

22. April 1999: Beratung des Baugesetzes

23. April 1999: Verabschiedung des Baugesetzes und des Zonenplanes Silserebene 1:2000

04. Mai 1999: Verabschiedung aller übrigen Pläne; Verabschiedung des QP Pas-chs (Cuncas)

Die Beschlüsse der Gemeindeversammlung wurden am 8.05.99 und 10.06.99 öffentlich bekanntgegeben.

4. Inhalte der Ortsplanungsrevision

4.1 Zonenplan Silserebene 1:2'000

Der rechtskräftige Zonenplan 1:2000, inkl. der in separaten Genehmigungsplänen dargestellten Teilrevisionen, wurde grundsätzlich in die neue Plangrundlage nur übertragen.

Die Veränderungen aufgrund der eingemessenen Waldgrenze, welche Grundlage der Waldfeststellung ist, werden nachfolgend besprochen.

Bei der Übertragung sind, abweichend vom Grundsatz der Übertragung 1:1 einzelne Änderungsvorschläge berücksichtigt worden und nachstehend erläutert.

- Waldfeststellung: Statische Waldgrenze nach Art. 13 Abs. 1 Bundesgesetz über den Wald

Die Waldgrenze wurde vom Büro Jenatsch nach Absprache mit dem Kreisforstamt, Herr Mengelt, eingemessen.

Die Übertragung der eingemessenen Waldgrenze in den Zonenplan zeigte, dass die Waldgrenze an verschiedenen Orten:

- nur geringfügig innerhalb einer Parzelle, die sonst zur Bauzone gehört, verläuft. Das hat zur Folge, dass die Baubehörde im Rahmen von Baubewilligungsverfahren für die Ermittlung der AZ nicht von der eingetragenen Parzellenfläche ausgehen kann.
- nur geringfügig ausserhalb der Bauzone abweichend von einer Parzellengrenze oder einer mit Grenzpunkten definierten Linie verlief, was zur Folge hat, dass zwischen Bauzone und Wald noch kleine Flächen dem Übrigen Gemeindegebiet zuzuordnen wären.

In Absprache mit dem Kreisforstamt wurden die vermessenen Waldgrenzen deshalb so korrigiert, dass für die Waldfeststellung und in der Folge auch für den Zonenplan, die statische Waldgrenze wann immer möglich und mit den Kriterien für die Waldfeststellung vereinbar über Parzellengrenzen verläuft oder als Verbindungslinie von Grenzpunkten definiert werden kann. Sie ist damit in den meisten Fällen vom betroffenen Grundeigentümer und auch von Kontrollorganen der Gemeinde im Felde feststellbar. Mit der Bereinigung Forstwirtschaftszone/Bauzonen wurden kleine Flächenanteile der Forstwirtschaftszone resp. Bauzone in Parzellen entlang der Bauzonengrenze begradigt. Da in der Dorfzone keine Ausnutzungsziffer angewendet wird, haben diese Korrekturen keine Auswirkung auf das Mass der Nutzung.

Die im Zonenplan speziell bezeichnete statische Waldgrenze kann im Massstab des Zonenplanes von den Grundeigentümern im Rahmen der kombinierten Auflage Zonenplan/Waldfeststellung nicht ausreichend beurteilt werden. Für die Auflage der Waldfeststellungspläne werden daher Planausschnitte im Massstab 1:1'000 vorbereitet und ergänzt mit den Koordinatenangaben der bereinigten statischen Waldgrenze.

Wie das Ergebnis der revidierten Zonenabgrenzungen als Folge der Waldfeststellung zeigt, sind insbesondere im Raume Hotel Waldhaus und im Bereiche Runchet, Crasta grössere Korrekturen an der Bauzonengrenzung notwendig. Im Raume Hotel Waldhaus geht der Zonenplan zudem davon aus, dass ein hängiges Rodungsgesuch (Publikation vom 12.05.99) im positiven Sinne behandelt wird. *nicht*

• Waldabstandsbaulinie

Gestützt auf die bereinigte Waldabgrenzung musste die Baulinie, welche im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan 1:500 (GGP) entlang der altrechtlich definierten Waldgrenze bereits enthalten ist, sinngemäss angepasst werden.

Dabei sollen die gleichen Kriterien für die Definition der Baulinie gelten wie bei der Festlegung der Baulinie im rechtskräftigen GGP, nämlich: Grundsätzlich ein Abstand ab Waldgrenze von 10 m in nicht überbauten und 6 m in überbauten Bauzonenflächen. Bei Gebäude, die von einer solchen Baulinie angeschnitten werden, wird die Waldabstandsbaulinie entlang der bestehenden Fassade gezogen. Folgen sich mehrere solche Baulinienabschnitte, so verläuft die Baulinie im Zwischenbereich von Gebäudeecke zu Gebäudeecke, oder in der Verlängerung der Gebäudefassade. Für allfällige Bauten, die aufgrund dieser Kriterien im Baulinienbereich liegen, gilt eine Bestandesgarantie.

Dieser Festlegung der Waldabstandsbaulinie hat das Forstinspektorat im Rahmen der VP grundsätzlich zugestimmt. Die mitgeteilten Vorbehalte wurden mit folgenden Ausnahmen berücksichtigt:

Parz. 2499 in Runchet: Im oberen Teil der Parzelle ist eine Überbauung bei einem Waldabstand von 10 m nicht mehr möglich. Bei einer Baulinie im Abstand von 6 m ist ein Bau von wenigstens 8 m Breite möglich.

Parz. ?? in Runchet: Gleich ist die Ausgangslage auch bei der oberhalb angrenzenden Parzelle.

ARA: Die zur Zeit projektierte Erweiterung soll nicht unnötig erschwert werden, da der Standort der ARA gegeben ist und betriebliche Randbedingungen Priorität haben sollen.

Im Genehmigungsentscheid zum Zonenplan soll ausdrücklich darauf verwiesen werden, dass die neue Baulinie jene analoge des rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplanes ersetzt. Aufgrund der Entstehungsgeschichte dieser Baulinie ist es sinnvoll, diese Baulinie neu als Waldabstandsbaulinie zu bezeichnen und statt im Generellen Gestaltungsplan im Zonenplan aufzuführen. Im Generellen Gestaltungsplan kann sie weiterhin als Information eingezeichnet werden.

- **Dorfkernzone**

- Sils Baselgia, Parz. Nr. 2242: Ganze Parzelle in die Dorfkernzone. Ein Streifen von ca. 5 m entlang der Grenze zu Parzelle 2241 ist heute in der Allg. Zone für Wohnbauten.
- Sils Maria: Hotel Schweizerhof, Parz.Nr. 2377: Die bestehende Abgrenzung stimmt mit den örtlichen Gegebenheiten nicht überein. Die Dorfkernzone wird südwestlich geringfügig erweitert, sodass alle für die Hotelnutzung überbauten Flächen in der Dorfkernzone liegen.

- **Dorferweiterungszone / QP Pas-chs (bisherige Bezeichnung: QP Cuncas)**

Die Dorferweiterungszone ist entstanden aufgrund des neuen Konzeptes für den Quartierplan Cuncas. Der im QP Cuncas vorgesehene und noch rechtskräftige Baustandort wurde aus dem Raume Davous Sellas/ Cuncas in den Raum Pas-chs (Parzellen 2331, 2829, 2843) verlegt. Die drei Unterzonen der Dorferweiterungszone sind im Baugesetz Art. 43 beschrieben.

Die als Freihaltebereich bezeichneten Flächen sollen nach genehmigter Quartierplanung grundsätzlich der Landwirtschaftszone zugeteilt werden.

- **Parkierungszone**

Die Parkierungszone, wie sie die Gemeinde im Raume Baselgia bereits kennt wird allgemein gefasst und an folgenden Standorten zusätzlich ausgewiesen:

- Hotel Schweizerhof für die bestehenden Parkierungsanlage (Überlagerung mit Sportzone)
- Traunter Ovas für die vorhandenen Anlagen im Zusammenhang mit Bootsplatz/Seeufernutzung

- **Sportzone**

Die Sportzone war bis anhin ebenfalls nur für das Hotel La Margna definiert. Aufgrund der neuen allgemeinen Fassung im BauG wird auch die Parkierungsfläche beim Hotel Schweizerhof mit einer Sportzone überlagert. Nach Südwesten wird sie neu als Grundnutzung fortgesetzt.

- **Freihaltezone**

Die Freihaltezone am Silvaplanersee wird im Bereiche der Kläranlage/Seeanstoss reduziert. Die Reduktion geschieht nicht im Hinblick auf bauliche Absichten. Die Freihaltezone erlaubt aber eigentlich auch keine Bestockung, was aber nicht ausgeschlossen werden soll.

- **Landschaftsschutzzone**

Die Landschaftsschutzzone war bis anhin teilweise unklar definiert (Seebereiche) und an den Planrändern nicht richtig übertragen. Neben diesen redaktionellen Anpassungen sind folgende Änderungen zu erwähnen:

- Raum Cuncas, Pas-chs, Davous Sellas Anpassungen an neues Konzept QP Pas-chs (resp. bisherige Bezeichnung: QP Cuncas)
- Raum Traunter Ovas für erweiterten Parkplatz (Parkierungszone)
- Klarstellungen für ZöBA und Seeanlagen (Bootsplatz)
- Raum Gewerbezone für die Parkierungen (ev. mit künftiger Erweiterung der Gewerbezone) und Ausschluss landwirtschaftliche, bauliche Nutzungen sowie infrastrukturelle Anlagen (Trafostation).

Raum Alp Sguareda: Anpassung an die Festsetzungen im regionalen Richtplan unter Bereinigung der Konflikte mit der Wintersportzone.

- Naturschutzzone

Die Naturschutzzonen umfassen die Hoch- und Flachmoore sowie aus ökologischen Gründen wertvolle Flächen gemäss kantonalem Inventar. Insgesamt erfassen die Naturschutzzonen eine Fläche von knapp 67 ha; dabei entfallen auf Flächen von nationaler resp. von regionaler Bedeutung 19 ha resp. 33 ha, auf Flächen von lokaler Bedeutung noch 14 ha (siehe Tabelle auf folgender Seite). Das Objekt FM 16012 in Chantunatsch wurde aufgrund einer Eingabe während der öffentlichen Auflage aus der Naturschutzzone entlassen (Bestandesgarantie einer uneingeschränkten landw. Nutzung).

Einzelne Standorte wertvoller Pflanzengesellschaften kann die Gemeinde in Absprache mit dem ALN in die in einem separaten Verfahren zu verfügende Pflanzenschutzzone integrieren.

Bestehende Fuss- und Wanderwege führen teilweise durch die Naturschutzzonen. Ihr Bestand und angepasster Unterhalt bleibt gewährleistet.

Auch Langlaufloipen, die trotz teilweiser Konfliktbereinigung, d.h. Verlegung einzelner Abschnitte, durch die Naturschutzzonen führen (müssen), können mit den notwendigen Vorsichtsmassnahmen toleriert werden.

Bei Langlaufloipen und Winterwanderwegen, die nicht auf bestehenden Wegtrassen liegen, soll insbesondere die Spurpräparierung im Winter nur bei ausreichender Schneedecke erfolgen, auf die chemische Aufbereitung des Schnees ist jedenfalls zu verzichten (siehe Baugesetz Art. 55 Abs. 3).

- Pflanzenschutzzone

Auf die im bestehenden Zonenplan ausgeschiedene Pflanzenschutzzone wird verzichtet.

Die Gemeinde kann im Sinne einer Ersatzmassnahme gestützt auf Art. 5 des kantonalen Gesetzes über den Schutz von Pflanzen und Pilzen die Abgrenzung des bestehenden Pflanzenschutzgebietes in einer Übersichtsplankopie 1:10'000 eintragen, von der Gemeindeversammlung beschliessen lassen und der Regierung zur Genehmigung einreichen. Dabei ist sie jedoch verpflichtet, die Schutzverfügung ordentlich bekannt zu machen und das Schutzgebiet im Gelände zu markieren.

Dieses Vorgehen schafft direkt die notwendigen Vollzugsinstrumente gestützt auf eine klare kantonale gesetzliche Grundlage, was mit der Ausscheidung im Zonenplan und der Bestimmung im Baugesetz nicht so eindeutig gegeben ist.

- Archäologiezone

Der Archäologiezone zugewiesen wurden der Bereich der Burgstelle auf der Halbinsel Chastè und die Hügelkuppe Muot Marias. Vorgesehene bauliche Massnahmen und Terrainveränderungen sind gestützt auf die Bestimmung im Baugesetz und der kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzgebung der kantonalen Denkmalpflege zu melden.

- Wald- und Wildschutzzone

Die Wald- und Wildschutzzone wird neu als solche ausgeschieden; bis jetzt bestand nur ein „hinweisender Charakter“. Zusammen mit der Festlegung dieser Zone mussten die Konflikte mit der Wintersportzone im Raume Furtschellas bereinigt werden (siehe Zonenplan Randgebiete Teil Süd 1:10'000).

Übersicht Naturschutzzonen

FM-2241	Güvè / Crasta	Saures Kleinseggenried mit Bach	29'919
FM-2241	Güvè / Crasta	Basisches, artenreiches Kleinseggenried, Hangquellen	16'239
FM-2241	Güvè / Crasta	Basisches, artenreiches Kleinseggenried und Borstgraswiese	13'103
FM-2242	Muotta da Güvè / Chantunatsch	Davallseggenried und Übergangsmoorvegetation	16'157
FM-2243	Chalcheras	Saures Kleinseggenried, Grosseggenried und Übergangsmoor	24'118
FM-2243	Chalcheras	Saures Kleinseggenried, Grosseggenried	30'550
FM-2257	Val Fex, Alp Suot	Vielfältiges Flachmoor mit verschiedenen Riedgesellschaften, Quellfluren und Extensivkulturland	15'031
FM-2257	Val Fex, Alp Suot	Vielfältiges Flachmoor mit verschiedenen Riedgesellschaften, Quellfluren und Extensivkulturland	13'887
FM-2257	Val Fex, Alp Suot	Vielfältiges Flachmoor mit verschiedenen Riedgesellschaften, Quellfluren und Extensivkulturland	30'867

Von regionaler Bedeutung

			Total m2	331'556
FM-16001	Chastè Süd	Uebergangsmoor mit Gräben		9'893
FM-16004	Chastè Ost	Waldmoor		2'122
FM-16014	Chastè Dadour	Ausgedehnte, wertvolle Verlandungsvegetation mit Hochmooranflügen		1'787
FM-2155	Palüd Marscha, Sils i.E./Segl	Gross- und Kleinseggenried, Nasswiese		17'478
FM-2239	Davous Sellas	Kleinseggenried mit Sumpfdotterblumen und Grosseggen		19'176
FM-2240	Crotschas	Kalk-Kleinseggenried mit Weidenbüschen		40'479
FM-2244	Lej Giazò	See mit Verlandungszonen, vorwiegend Grosseggenried		47'701
FM-2245	Braschunaing	Vorwiegend saures Kleinseggenried im Wald		2'759
FM-2245	Braschunaing	Vorwiegend saures Kleinseggenried		10'270
FM-2246	Ginellas - Suot Crasta	Kleinseggenried, Hochstauden		14'636
FM-2246	Ginellas - Suot Crasta	Kleinseggenried, Hochstauden		7'966
FM-2246	Ginellas - Suot Crasta	Kleinseggenried, Hochstauden		10'799
FM-2246	Ginellas - Suot Crasta	Kleinseggenried, Hochstauden		10'390
FM-2247	Ova dal Lej Sgrischus	saures Kleinseggenried, stark verlandender See		15'371
FM-2248	Munt Sura, Sils i.E./Segl	Kleinseggenried und Quellflur im Algebiet		10'904
FM-2248	Munt Sura, Sils i.E./Segl	Kleinseggenried und Quellsumpf im Algebiet		3'025
FM-2252	Plan Grand, Stampa	Grosseggenried und saures Kleinseggenried, teilweise mit Hochmooranflügen		44'609
FM-2256	Plaun Vadret	Kleinseggenried und Quellflur		9'419
W-609	Plan da la Rabgiusa	Lärchen-Weide-Wald		52'772

Von lokaler Bedeutung

			Total m2	143'859
FM-16002	Chastè West	Waldwiese mit Braunseggenried		5'588
FM-16003	Chastè	Waldmoor mit zahlreichen Entwässerungsgräben		1'760
FM-16009	Davous Muntatsch	Artenreiches Kleinseggenried, Quellen am Hang entlang Bächlein		7'669
FM-16009	Davous Muntatsch	Flachmoor mit Weidenbüsch entlang Bächlein		1'732
FM-16009	Davous Muntatsch	Kalk-Kleinseggenried und Hochstaudenried entlang Bächlein		14'143
FM-16010	Riva d'Lej	Flachmoor mit Weidenbüsch		852
FM-16011	Cuncas	Weidenbüsch mit saurem Kleinseggenried		4'012
FM-16012	Chantunatsch	Kleinseggenried und Borstgraswiese		5'451
FM-16013	Muotta da Güvè	Borstgrasweide		7'577
FM-16033	Palüd da la Turba	abgetorfes Braunseggenried mit Torfblanken und Vernässungen		7'578
FM-16034	Live	intaktes Braunseggenried und Übergangsmoor mit Sphagnumpolstern		1'310
FM-2253	Palüd Marscha, Sils i. E.	Grosseggenried und saures Kleinseggenried		5'684
FM-2254	Stüvetta, Sils i. E.	Vorwiegend saures Kleinseggenried		7'922
FM-2255	Muot Selvas	Saures Kleinseggenried mit Übergangsmoorvegetation und Verlandungsgesellschaften		6'129
FM-2255	Muot Selvas	Saures Kleinseggenried mit Übergangsmoorvegetation		3'424
W-612	Plaz, Sils i.E./Segl	Steinmispel-Arvenwald mit Zwergwacholder auf wärmeexponierter Granitfelskante; gut ausgebildeter Bestand		36'136
W-615	Motta da Blaunca	Rasiges Gipfelplateau mit kleinflächigem Wechsel von Silikat- und Kalkfels; bemerkenswert reichhaltige Pflanzenwelt; sehr grosses Vorkommen von Aquilegia alpina		26'891

665'285

- Wintersportzone

Die Wintersportzone wird im rechtskräftigen Plan einerseits flächig für Skiabfahrtsgebiete ausgeschieden andererseits als generelle Linie auch für die Loipen verwendet. Die Loipen sind auch Bestandteil des rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplanes (GEP). Im Rahmen der Revision sollen flächige Wintersportzonen im Zonenplan, Linien hingegen im GEP ‚mit generellem Charakter‘ festgelegt werden. Im Zonenplan sind sie als Information aufgeführt. Wo Langlaufloipen Naturschutzzonen queren, sei auf die Auflagen für Linienführung und Betrieb (Art. Naturschutzzonen) hingewiesen.

- Grund- und Quellwasserschutzzone

Für die bestehende Grundwasserfassung im Raume Chalcheras wird die Schutzzone 3 gemäss RB 3457 vom 23.12.91 als Grenze der Grund- und Quellwasserschutzzone verwendet. Die weiteren Schutzzonen entsprechen dem Vorschlag der summarischen Ausscheidung gemäss Bericht des Geologen (M. Gilli)

- Gefahrenzonen

Der Planausschnitt ‚Silserebene‘ gilt als ‚Fenster mit detaillierter Ausscheidung der Gefahrenzonen‘. Dies gilt ebenso für alle Planausschnitte (=Fenster) der Erhaltungszonen in Blaunca, Buaira und Grevasalvas, für die Zonenplanausschnitte Crasta, Vaüglia, Platta und Curtins; im Ausschnitt Curtins fehlt im südlichen, entsprechend bezeichneten Teil die detaillierte Ausscheidung. Im Raume Plaun da Lej ist ein Perimeter mit detaillierter Ausscheidung abgegrenzt, in dem es keine Gefahrenzonen gibt. Änderungen resp. Ergänzungen zum rechtskräftigen Zustand sind entlang dem Fexbach, im Raume Palüds/Traunter Ovas sowie entlang dem Ova da Resgia im Gebiet Suot Üert vorgenommen worden.

- Gestaltungselemente

Die im bestehenden Zonenplan bezeichneten Kulturobjekte wurden übernommen, da sie entweder nicht im GGP 1:500 enthalten sind oder ausserhalb der Perimeter der GGP 1:500 liegen.

4.2 Zonenpläne Val Fex 1:2'000

Für die einzelnen Fraktionen werden neu Planausschnitte im Massstab 1:2'000 erstellt.

Für die bestehenden Bauten im Fextal wird noch ein Siedlungsinventar erstellt (Vorbehalt in RB Nr. 3170 vom 19.12.1995). Dieses bildet Basis für die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten im Fextal (Art. 46 BauG).

Nachfolgend wird auf den Inhalt in den Planausschnitten eingetreten, soweit die Bemerkungen zum Zonenplan ‚Silserebene‘ zu ergänzen sind.

- Vaüglia / Platta

In Vaüglia gilt die bestehende Grundstücksgrenze als Waldgrenze mit statischem Charakter (Teil der Waldfeststellung). Die Waldabstandsbaulinie verläuft im Abstand von 10 m resp. entlang der Fassade des bestehenden Gebäudes (gemäss Richtlinien Forstinspektorat).

Die Gefahrenzonen sind im ganzen Planausschnitt detailliert ausgeschieden. Entlang dem Fexbach erfasst die Gefahrenzone 1 beidseitig einen Streifen von 10 m.

Die Flächen ausserhalb der Bauzone verbleiben wie bis anhin in der Landschaftsschutzzone.

Bei der nicht ausgeschiedenen Naturschutzfläche in Chantunatsch handelt es sich gemäss Inventar um ein Kleinseggenried (Objekt Nr. FM 16012) von lokaler Bedeutung.

- Crasta

Die Gefahrenzonen sind im ganzen Planausschnitt detailliert ausgeschieden. Entlang dem Fexbach erfasst die Gefahrenzone 1 beidseitig einen Streifen von 10 m.

Bei der ausgeschiedenen Naturschutzzone in Ginellas/Suot Crasta handelt sich um ein Kleinseggenried mit Hochstauden (Objekt Nr. FM 2246) von regionaler Bedeutung.

- Curtins

Die Gefahrenzonen sind im ganzen Planausschnitt mit Ausnahme des Gebietes nördliche der Alp da Segl detailliert ausgeschieden. Entlang dem Fexbach erfasst die Gefahrenzone 1 beidseitig einen Streifen von 10 m. Bei der Parz.Nr. 2134 konnte ein Teil aus der Gefahrenzone entlassen werden. Korrekturen an der bestehenden Gefahrenzone sind auch auf der linken Talseite (Pra Prèr, Parz.Nr. 1820) vorgenommen worden.

Die dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilte Fläche nördliche der Alp da Segl ist für einen Materialabbau vorgesehen; die Ausscheidung einer Materialabbauzone (Art. 59 BauG) ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht entschieden.

Im südöstlichen Teil des Planausschnittes ist noch ein Teil der Wald- und Wildschutzzone enthalten, die im übrigen auf der linken Talseite grossflächig ausgeschieden wird (siehe Zonenplan Randgebiete Teil Süd 1:10'000).

4.3 Zonenpläne Grevasalvas, Blaunca und Buaira 1:500

Für die drei Fraktionen werden die Erhaltungszonen abgegrenzt sowie die überlagerten Nutzungen, insbesondere Gefahrenzonen in den Massstab 1:500 umgesetzt.

Die Abgrenzung der Erhaltungszonen wurden grundsätzlich vom rechtskräftigen Zonenplan 1:2'000 vom 20. Juni 1987 übernommen.

Aus der Landwirtschaftszone entlassen werden die Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Parkierungsanlagen (Umsetzung der Anordnung des Gemeindevorstandes gestützt Art. 47, Abs.1 lit.f)) sowie Abwasserreinigungsanlagen und die vorgesehenen oder bestehenden Wasserbezugsstellen.

Die Gefahrenzonen sind in den drei Planausschnitten detailliert ausgeschieden.

In Grevasalvas liegt die gesamte Siedlung neu in einer generell ausgeschiedenen Quellschutzzone. Die generelle Schutzzonenausscheidung erfolgt für alle im öffentlichen Interesse liegenden, der Trinkwasserversorgung dienenden, gefassten und in absehbarer Zeit zu fassenden Quellen (Art. 29 lit.e KRG). Die Gemeinde hat innerhalb dieser Zone zusammen mit dem Geologen möglichst bald die detaillierten Schutzzonen auszuscheiden und die notwendigen Nutzungsaufgaben in einem Schutzzonenreglement zu erlassen und von der Regierung genehmigen zu lassen..

4.4 Zonenpläne Randgebiete Teil Nord und Süd 1:10'000

Die Zonenpläne Randgebiete Nord und Süd lösen die bestehenden Zonenpläne Grevasalvas 1:5'000, Val Fex 1:5'000 und Randgebiete 1:10'000 ab. Für die Erhaltungszonen werden separate Planausschnitte erstellt, ebenso für die Fraktionen im Val Fex.

Die Landwirtschaftszonen erstrecken sich über alle landwirtschaftlich genutzten Flächen inkl. der Alpweiden.

Die Abgrenzung der Forstwirtschaftszone basiert auf den Kulturgrenzen in den Plangrundlagen (Grundbuchpläne/Übersichtspläne).

Die Gefahrenzonen sind im Teil Nord mit Ausnahme des speziell bezeichneten Gebietes in Plaun da Lej im ganzen Planperimeter nicht detailliert ausgeschieden.

Die Gefahrenzonen sind im Teil Süd im ganzen Planperimeter nicht detailliert ausgeschieden. Hängig sind jedoch noch detaillierte Ausscheidungen in begrenzten ‚Fenstern‘ im Raum der Furtschellas-Anlagen.

Die Landschaftsschutzzonen erfassen entsprechend dem regionalen Richtplane die beiden Talflanken und das gesamte Val Fex. Ausgenommen bleibt im Val Fex der für einen Materialabbau vorgesehene Bereich nördlich der Alp da Segl.

Die ausgeschiedenen Naturschutzzonen sind im Abschnitt 4.1 aufgelistet.

Die Wintersportzone für die Talabfahrten im Raum Furtschellas quert Forstwirtschaftszonen. Gemäss interner Weisung der zuständigen Departemente (Bau-, Verkehr- und Forstdepartement/Departement des Innern und der Volkswirtschaft) vom 14. Febr. 1997 ist für diese Flächen ein forstrechtlicher Waldservitutsvertrag notwendig. Ein Normvertrag für solche Waldservitutsverträge wird zur Zeit vom Forstinspektorat ausgearbeitet und soll dann im vorliegenden Falle angewendet werden.

Im Teil Süd wurde neu die Wald- und Wildschutzzone aufgenommen, wobei gleichzeitig eine Bereinigung der Konflikte mit der Wintersportzone vorgenommen wurde (Raum Pradera/Prasūra).

Die Grund- und Quellwasserschutzzonen basieren auf der generellen Ausscheidung gemäss Bericht des beigezogenen Geologen.

Als Kulturobjekte werden zwei aus römischer Zeit stammende Überreste von Weganlagen an der Grenze zur Gemeinde Silvaplana sowie ein Schalen- und Zeichenstein westlich Buaira bezeichnet.

4.5 Generelle Gestaltungspläne Grevasalvas, Blaunca und Buaira 1:500

Grundlage der Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan für die drei Fraktionen bilden die siedlungsbaulichen Bestandesaufnahmen der Gebäude durch die kantonale Denkmalpflege, das im Rahmen der OP-Revision erstellte Siedlungsinventar und der Bericht der Zentralstelle für landwirtschaftliche Betriebsberatung vom 31. Oktober 1994 (ergänzt/revidiert am 26. Aug. 1998).

Im Laufe der Revisionsarbeiten musste festgestellt werden, dass in allen Fraktionen keine Bauten mehr landwirtschaftlich genutzt werden oder für eine solche Nutzung aus betrieblichen Gründen zu erhalten sind. Die Stellungnahme der Zentralstelle für landwirtschaftliche Betriebsberatung trägt diesem Umstände Rechnung.

Im Rahmen der Behandlung des Vorprüfungsberichtes fand eine Begehung mit der Denkmalpflege statt. Dabei wurden die Bewertung der Bausubstanz und die notwendigen Schutzmassnahmen im GGP abgesprochen und bereinigt.

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) der drei Fraktionen bezeichnet die Wohnhäuser, Ställe und die bereits zu Wohnhäusern ausgebauten Ställe. Diese Bauten können im Rahmen der Zonenbestimmungen zu Wohn- und Ferienzwecken aus- und umgebaut werden. Aufgrund der jüngsten Entwicklung verzichtet der GGP auf die Bezeichnung von der Landwirtschaft zu erhaltenden Bauten. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht zuletzt auch eine Folge der Entwicklung im Agrarsektor insbesondere im Bereich Tierhaltung (Tierschutzgesetzgebung). Unter dem Aspekt der Gleichbehandlung hat die Festschreibung einer landwirtschaftlichen Nutzung für ein/zwei Bauten auch eine enteignungsähnliche Wirkung. Sie könnte somit nur bis zur Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzung aufrecht erhalten werden oder unter Klärung einer allfälligen Entschädigungsfrage.

Betrieblich unerwünschte Zweckänderungen sind zudem in gut erschlossenen Aussenbereichen kaum zu begründen. Im Vordergrund steht vielmehr die Erhaltung einer betrieblich nicht mehr gegebenen Beziehung zwischen Kulturlandschaft und Bewirtschaftung.

Per Definition gelten alle Bauten in den Erhaltungszonen, sofern nicht spezielle Sanierungshinweise etwas anderes vorsehen, zumindest als erhaltenswerte Bauten. Bauten, bei denen für die Beurteilung von Umbauten zusätzliche, besondere Massstäbe gelten (Art. 14 BauG), werden den schützenswerten Bauten zugeordnet. Bestehende Bauteile (Fassaden), die bei künftigen baulichen Massnahmen zu verbessern sind, werden im GGP speziell aufgeführt. Im weiteren werden spezielle Massnahmen wie Firstrichtungen, Wiederherstellen des ortsüblichen Daches sowie Fassadenanpassungen nach Bedarf aufgeführt (Inventaraufnahmen).

Brücken- und Gemeinschaftsbrunnen werden als Kulturobjekte bezeichnet.

4.6 Generelle Erschliessungspläne Silserebene 1:2'000

• Teil Verkehr

Folgende Änderungen sind vorgenommen worden:

- Anpassung der Strassenführung im Bereiche Cuncas/Pas-chs: Neue Abzweigung ab Kantonsstrasse über Ova da Fex entlang Baustandort QP Pas-chs zur bestehenden Zufahrt zur Talstation Furt-schellas. Die bestehende Zufahrtsstrasse wird zwischen Brücke und Parzelle Nr. 2345 deklassiert.
- Die in Art. 90 BauG definierten Parkierungsperimeter werden für das erstellte Parkhaus Dorf und die vorgesehene Sammelparkierung in Pas-chs abgegrenzt.
- Die Langlaufloipen, die nicht als Zonenfläche sondern mit einer generellen Linienführung ausgeschieden werden, werden unter teilweiser Korrektur ausschliesslich im GEP Teil Verkehr festgelegt. Im Zonenplan werden sie nur zur Information eingetragen.
- Die Fuss- und Wanderwege sind an einzelnen Orten ergänzt oder korrigiert worden. Die nur im Winter verfügbaren Spazierwege sind speziell markiert.
- Langlaufloipen und Winterfuss- und -wanderwege in Waldgebieten sind Doppelnutzungen und gemäss interner Weisung der zuständigen Departemente (Bau-, Verkehr- und Forstdepartement/Departement des Innern und der Volkswirtschaft) vom 14. Febr. 1997 ohne Rodungsbewilligung oder forstrechtliche Waldservitutsverträge möglich.
- Entlang der Kantonsstrasse Silvaplana-Maloja ist neu ein kombinierter Wander- und Radweg vorgesehen (gemäss regionalem Richtplan).
- Auf die Unterscheidung von Kurzzeitparkplätzen und allgemeinen Parkplätze wird verzichtet. Unterschieden werden hingegen allgemeine Parkplätze und Sammelanlagen für einzelne Quartiere, Fraktionen resp. touristische Erschliessungsanlagen (Furt-schellasbahn).

- **Teil Versorgung**

Der Teil Versorgung wäre mit neuen Kehrrechtsammelstellen zu ergänzen. Diese Ergänzung wird für die öffentliche Auflage in den GEP Teil Verkehr integriert, da im übrigen im Teil GEP: Versorgung keine Revision notwendig ist.

4.7 Generelle Erschliessungspläne Vaüglia, Platta, Crasta, Curtins 1:2'000

Eine Parkierungsanlage für Platta an der projektierten Gemeindestrasse im Raume Cartinellas wurde an der Gemeindeversammlung für nicht notwendig befunden und aus der Vorlage gestrichen. Neue Sammelparkierungsanlagen sind jedoch in Crasta und Curtins beabsichtigt.

Im weiteren enthalten die GEP für die Fraktionen im Val Fex die Zufahrtsstrasse als Gemeindestrasse bis zur Brücke südlich Chalchais, die Land- und Forstwirtschaftswege, die Radwege (unter Berücksichtigung der regionalen Richtplanung) sowie die Wanderwege (unter Berücksichtigung des kantonalen Inventars der Fachstelle Fuss- und Wanderwege) und Loipen.

Ergänzungen des Strassen- und Wegnetzes sind insbesondere im Gebiet nördlich Platta vorgesehen.

Die bestehende Hydrantenleitung und die Hydranten im Bereich der Baugebiete sowie die Standorte der Abwasserreinigungsanlagen sind weitere Bestandteile des Generellen Erschliessungsplanes (GEP). Die Abwasserleitungen für Crasta und Platta sind zur Zeit in der Projektierungs- und Ausführungsphase und werden daher als bestehende Leitungen dargestellt. In Vaüglia bestehen individuelle Hausanlagen sowie eine zentrale Klärgrube mit zentralem Abfluss in den Vorfluter. Diese bestehenden Anlagen in Vaüglia werden als ausreichend betrachtet. Für das Hotel Fex südlich Curtin sieht der GEP eine Kläranlage vor.

Der Standort der ARA für die Fraktionen Platta und Crasta liegt im Bereiche südlich der Zufahrtstrasse nach Platta, vor der Brücke über den Fexbach.

4.8 Generelle Erschliessungspläne Grevasalvas, Blaunca und Buaira 1:500

Gemäss Reglement über das Befahren von Gemeindestrassen vom 1.5.1980 gelten die Zufahrtsstrassen nach Grevasalvas, Blaunca und Buaira als Fraktionsstrassen mit Beschränkung des Motorfahrzeugverkehrs (Art. 11). Für die Parkierung der zugelassenen Motorfahrzeuge wird in jedem Weiler eine zentrale Parkierungsmöglichkeit geschaffen, sodass die Freiflächen zwischen den Bauten nicht als Abstellplätze missbraucht werden müssen.

Art. 47 BauG umschreibt die Grundsätze für die Erschliessung. Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) legt dazu die Lage und Linienführung der Erschliessungsanlagen fest. Die in lit. f) erwähnten speziellen Anordnungen des Gemeindevorstandes für die Parkierung werden im Sinne von Standorten für Sammelparkierungen in den Erschliessungsplan aufgenommen.

In Blaunca sind nur noch wenige Bauten ohne Wasseranschluss. Da eine zentrale Abwasserreinigungsanlage in den letzten Jahren erstellt wurde, macht die Vorschrift in Art. 47 lit. e) für diese Fraktion eigentlich keinen Sinn.

Grundsätzlich will die Gemeinde durchsetzen, dass neue Hausanschlüsse für Wasser nur in Verbindung mit einer Abwasserreinigungsanlage für die Fraktion nach den einschlägigen Vorschriften der

Gewässerschutzgesetzgebung möglich sind (entsprechend Art. 47 BauG). Die Standorte solcher gemeinschaftlicher Abwasserreinigungsanlagen sind im GEP bezeichnet.

Bauten, die über einen Wasseranschluss verfügen, sind erfasst. In Grevasalvas und Buaira wird je eine zentrale Wasserbezugsstelle (Wasserbezug, Sanitärräume) vorgesehen. Diese Standorte werden festgelegt für den Fall, dass keine zentrale Wasserbezugsstelle in einem der bestehenden Gebäude erstellt resp. benutzt werden kann.

4.9 Generelle Erschliessungspläne Teil Nord und Süd 1:10'000

. Wanderwege

Das Wanderwegnetz gemäss Inventar der kantonalen Fachstelle sowie die Wege aus dem regionalen Richtplan wurden übernommen und sind damit dem Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege unterstellt. Die Ergänzungen liegen im kommunalen Interesse. Grundsätzlich stehen dem Wanderer auch alle weiteren Wege, insbesondere die Land- und Forstwirtschaftswege offen.

. Radwege

Das Radwegnetz gemäss regionalem Richtplan 'Wege' wurde übernommen. Für die Bedürfnisse der Einwohner, Gäste (siehe insbesondere auch Planausschnitt Silserebene) sowie Mountainbiker (Fextal bis Alp da Segl) sind Ergänzungen vorgenommen worden.

. Land- und Forstwirtschaftswege

Der GEP enthält den heutigen Bestand. Neue Wege sind nicht vorgesehen. Ausbauten/Sanierungen bestehender Wege werden nicht speziell gekennzeichnet.

. Strassen und Parkierungsanlagen

Neben der Kantonsstrasse werden als Gemeindestrasse insbesondere Zufahrten zu den Fraktionen und ins Val Fex bezeichnet. Die bestehenden Parkplätze in Plaun da Lej sind ebenfalls Bestandteil des GEP.

. Touristische Erschliessungsanlagen

Die bestehenden touristischen Beförderungsanlagen sind in der Plangrundlage enthalten, mussten aber ergänzt resp. korrigiert werden, da die Signaturen nicht dem aktuellen Stand entsprechen.

4.10 Baugesetz

Das Baugesetz wird neu aufgelegt (im Sinne der Drucksprache), damit für die Anwendung ein nachgeführtes Regelwerk zur Verfügung steht.

Die im Rahmen dieser Teilrevision geänderten Artikel werden besonders gekennzeichnet.

Bemerkung zu den Änderungen:

Art. 5 Natur- und Heimatschutz

Generelle Bestimmung zum Schutz Natur- und Kulturobjekten und Rechtsgrundlage für Schutzverfügungen.

Art. 10 Inventare

Die rechtliche Bedeutung der Inventare wird definiert. Das Siedlungsinventar für die Bauten ausserhalb Sils-Maria und Sils-Baselgia wurde im Rahmen der Revision erstellt. Für das Val Fex ist die Erstellung des Inventars in Bearbeitung.

Art. 11 Grundordnung

Die Bestandteile der raumplanerischen Grundordnung werden aufgeführt.

Art. 12 Zonenplan

Hinweis, dass die Lärmempfindlichkeitsstufen im Zonenplan zugeordnet werden..

Art. 14 Genereller Gestaltungsplan

Bei geschützten Bauten sollen neu geringfügige Veränderungen zulässig sein, sofern sie sich mit dem Schutzzweck vereinbaren lassen.

Art. 39 Zonen

Auf die Auflistung der einzelnen Zonen wird verzichtet.

Art. 43 Dorferweiterungszone Pas-chs

Die endlich absehbare Erledigung der ‚Altlast Cuncas‘ bedingt als Folge der Verschiebung der Baustandorte die Definition der Dorferweiterungszone Pas-chs. Die Bruttogeschossfläche übernimmt den von der Gemeindeversammlung postulierten Wert von 8'000 m².

Bei der Talstation Furtschellas sah die Auflage des QP einen 10 m Bereich um die Talstation für Annexbauten vor. Im Rahmen der Einsprachenerledigung zum Quartierplan wurde eine den Annex-Nutzungen angemessenere Abgrenzung vorgenommen. Auf eine räumliche Abgrenzung wurde verzichtet. Die zulässigen Nutzungen sind jedoch beschränkt auf die Erweiterung technischer Anlagen, die Erstellung von Verpflegungsstätten im Sinne von Restaurationsbetrieben, Imbissecken, Kiosk und dergleichen. Die BGF beträgt hierfür max. 350 m². Hochbauten für andere Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, sind nicht zulässig.

Nach durchgeführter Quartierplanung können die Flächen ausserhalb der beiden Standorte Pas-chs und Furtschellas im Rahmen einer nächsten Teilrevision der Landwirtschaftszone zugeordnet werden.

Art. 45 Gewerbezone

In der Gewerbezone wird ein maximaler Wohnanteil sowohl absolut als auch relativ zur zulässigen BGF festgelegt.

Art. 46 Kernzone Fextal

Der Grundsatz, dass Neubauten unzulässig sind, wird unterstrichen. Notwendige landwirtschaftliche Bauten sollen jedoch zulässig sein, weil sonst betriebliche Vergrösserungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der Kernzone Fextal nicht möglich sind. Unterirdische Anlagen der Gebäudeinfrastruktur wie Öltank, Wärmespeicher sollen neu auch ausserhalb der bestehenden Gebäudekubatur möglich sein.

Art. 46 a Sportzone

Die Anwendung einer Sportzone soll nicht allein auf das Objekt ‚La Margna‘ beschränkt bleiben und wird daher allgemein abgefasst.

Art. 46 b Parkierungszone

Die Parkierungszone soll ebenfalls nicht nur auf einen Standort anwendbar bleiben und wird daher allgemein formuliert.

Art. 47 Erhaltungszone

Für die Trink- und Nutzwasserversorgung werden die i Abweichung vom Grundsatz möglichen Hausanschlüsse geregelt (Kombination mit Abwasserbeseitigung).

Für sanierungsbedürftige bauliche Anlagen wird die Rechtsgrundlage für allfällige Ersatzmassnahmen geschaffen.

Art. 52 a Freihaltezone

Die Definition der Freihaltezone fehlt im bestehenden Baugesetz trotz Ausscheidung im Zonenplan.

Art. 55 Naturschutzzone

Die bestehende Bestimmung zur Pflanzenschutzzone wird als Naturschutzzone ersetzt und allgemeiner gefasst. Auf die Pflanzenschutzzone wird verzichtet, da die damit verbundene Markierung eines Pflanzenschutzgebietes im Gelände besser über eine Verfügung bewerkstelligt wird.

Ein allfälliger Konflikt zwischen Naturschutzzone und Wintersportzone wird nach Abs. 3 gelöst.

Art. 55a Archäologiezone

Dieser Artikel wird gestützt auf das MuBauG formuliert.

Art. 56 Wintersportzone

Bauliche und betriebliche Massnahmen für im Erschliessungsplan vorgesehene Beschneiungsflächen werden neu geregelt..

Art. 57 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Dieser Artikel wird gestützt auf das MuBauG neu formuliert.

Art. 58 Gefahrenzonen

Dieser Artikel wird gestützt auf das MuBauG neu formuliert.

Art. 60 Zonenschema

Das Zonenschema ist mit den Vorschriften für die Dorferweiterungszone Päs-chs zu ergänzen.

Überarbeitet resp. ergänzt wird das Zonenschema bezüglich Emissionsgrad und Erstwohnungsanteilen.

Die Lärmempfindlichkeitsstufen werden im Zonenplan verbindlich zugeordnet.

Art. 62 Förderung Erstwohnungsbau/Einschränkung Zweitwohnungsbau

Erstwohnungsanteile sollen bei gleichzeitigem Bau der Gebäude innerhalb vorgegebenen Gebieten zusammengefasst werden können.

Der Personenkreis, welcher in Erstwohnungen wohnen darf, wird präzisiert (Arbeitgeber in Sils domiziliert).

Art. 63 Verfahren Erstwohnungsanmerkung

Änderungen der Zuteilung von Erst- und Zweitwohnungsanteilen sollen möglich aber bewilligungspflichtig sein

Art. 69 Dachgestaltung

Korrekturen aufgrund der Anwendungspraxis.

~~Hängig ist die Nachbearbeitung aufgrund von Vorschlägen in der Beratung an der Gemeindeversammlung (siehe Protokoll vom 22.04.99).~~

Art. 87 Dachwasser und Schneeräumung

Grundsatz: keine Einleitung in Kanalisation.

Art. 81/82 Emissionen/Immissionen resp. Lärmschutz

Präzisierungen und Ergänzung an das übergeordnete Recht. Räumliche Abgrenzung der Lärmempfindlichkeitsstufen im Zonenplan.

Art. 85 Grabungen und Leitungen im öffentlichen Grund

Korrekturen aufgrund der Anwendungspraxis.

Art. 86 Schutz des Vermessungswerkes

Korrekturen aufgrund der Anwendungspraxis: Meldepflicht bei Beschädigung.

Art. 87 Reklamen

Texte sind auch in romanischer Sprache abzufassen.

Art. 90 Parkierung innerhalb Perimeter

Gestützt auf das MuBauG wird die Parkierung in Sammelanlagen mit definiertem Einzugsbereich geregelt. Zudem sollen Parkplätze für Kurzparkierer mit einer Ersatzabgabe abgegolten werden können (Angebot im neuen Parkhaus).

Art. 91 Abstellplätze für bestehende Bauten

ersetzt bestehenden Art. 90 nach redaktioneller Anpassung.

Art. 91 a Ersatzabgabe

entspricht bestehendem Art. 91

Art. 95 Ausnützungsziffer

Die Definition der anrechenbaren BGF wird gestützt auf das MuBauG neu formuliert.

Art. 98 Sonderfälle Grenzabstand

Aufgrund des Baugesetzes im Grundbuch einzutragende Grenz- und Näherbaurechte sollen für Entstehung und Löschung die Zustimmung der Baubehörde voraussetzen.

Art. 103 Gewässer- und Waldabstand

In der abgeänderte Fassung fehlt noch die Möglichkeit, mittels Waldabstandsbaulinien (wie im Zonenplan vorgesehen), die generelle Regel abzuändern!

Art. 104 Gebäudehöhe

Die Gemeindeversammlung fasst den Begriff der Hotelbaute, für welche bezüglich Gebäudehöhe Erleichterungen möglich, sind etwas weiter. Es sind bis zu 20 % Fremdnutzungen möglich.

Art. 121 Gesetzliches Pfandrecht

Anpassung an revidiertes EGzZGB.

5. Die weiteren Verfahrensschritte

5.1 Publikation des Beschlusses der Gemeindeversammlung.

Innert 20 Tagen seit Bekanntgabe kann der Entscheid der Gemeindeversammlung bei der Regierung angefochten werden.

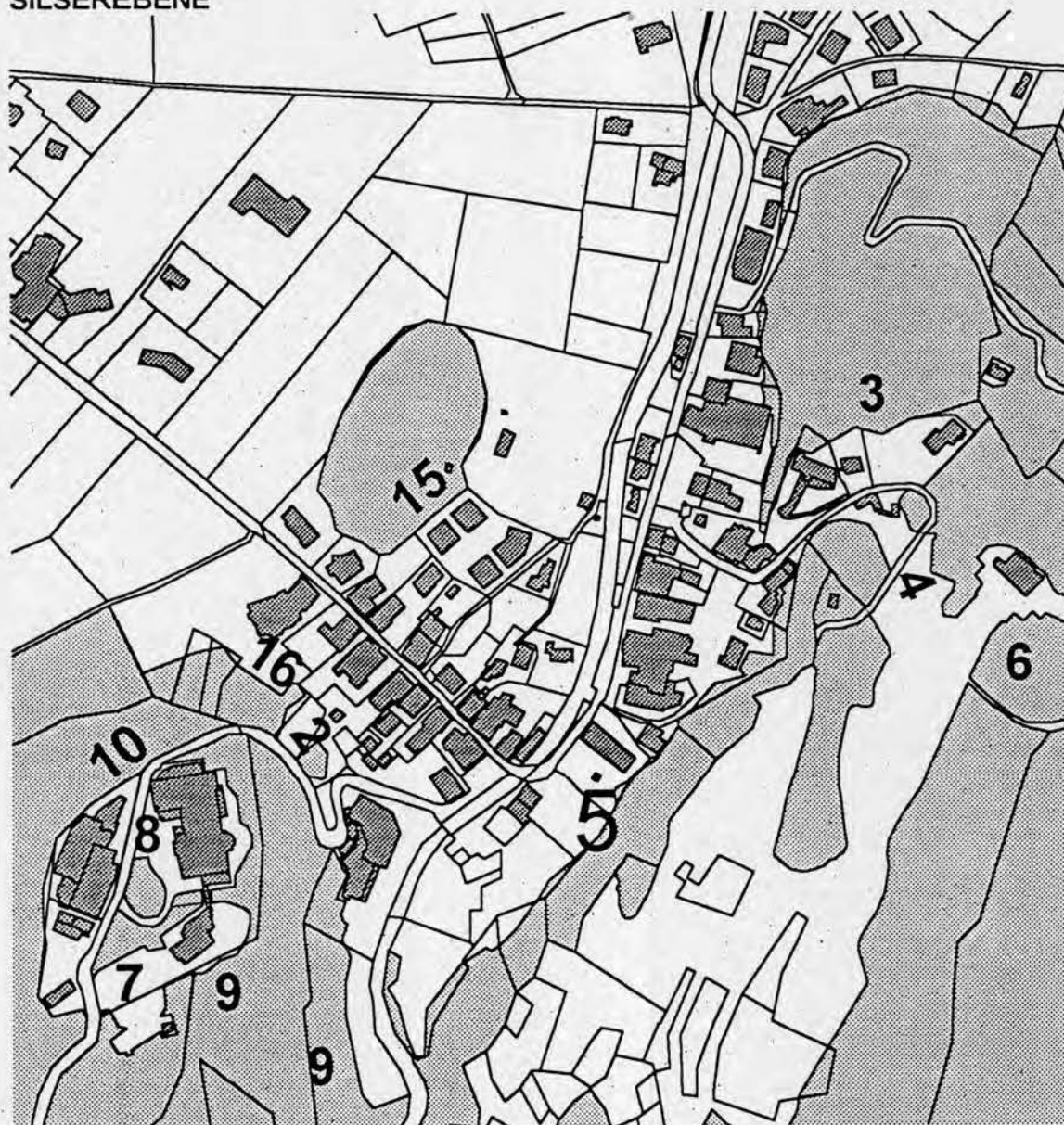
5.2 Genehmigung durch die Regierung

Mit dem Genehmigungsentscheid der Regierung wird die Revision der Ortsplanung Sils rechtskräftig. Der Entscheid der Regierung ist zu publizieren (inkl. Rechtsmittelbelehrung).

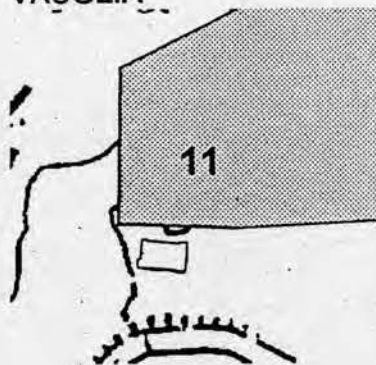
Chur, Mai/Juni 1999 / PH

ANHANG: Skizze und Koordinatenliste der statischen Waldgrenzen

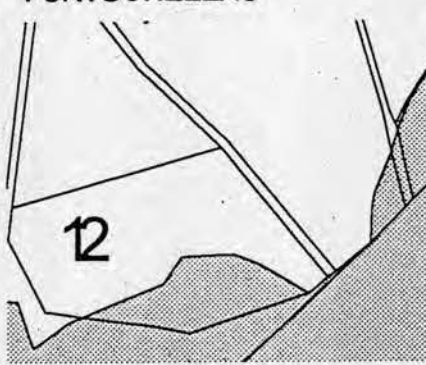
SILSEREBENE



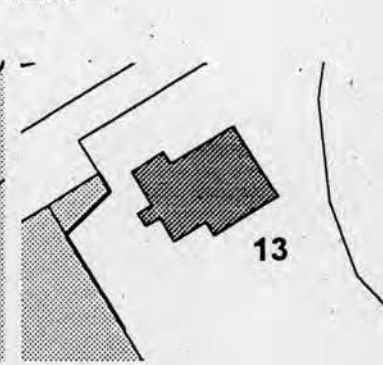
VAÜGLIA



FURTSCHELLAS



ARA



2		788'477.324	144'718.486
785'803.125	144'587.297	788'443.125	144'720.406
785'753.750	144'593.297	788'441.757	144'725.217
2		788'460.360	144'738.653
785'679.630	144'572.588	788'458.120	144'748.397
785'610.820	144'582.400	788'458.125	144'748.406
		788'523.750	144'769.406
3		788'513.750	144'771.203
790'255.000	144'680.703	788'526.250	144'789.906
790'228.125	144'683.703	788'508.125	144'790.406
790'201.875	144'687.500	788'520.000	144'794.500
790'188.750	144'692.203	788'468.750	144'796.000
790'033.125	144'706.906	788'483.750	144'801.094
789'965.000	144'710.297	788'459.634	144'807.767
789'895.000	144'711.797	788'456.250	144'808.703
789'830.000	144'710.797	788'481.250	144'811.906
789'760.000	144'703.297	788'468.750	144'824.406
789'803.750	144'698.797	788'466.921	144'825.942
789'748.125	144'692.797	788'454.690	144'828.285
789'798.750	144'687.594	788'456.259	144'832.170
789'746.250	144'682.000	788'439.615	144'837.062
789'758.750	144'680.703	788'438.125	144'837.500
789'681.250	144'672.594	788'448.125	144'844.594
789'638.750	144'667.406	788'441.250	144'852.094
789'558.750	144'668.906	788'446.156	144'853.228
789'541.250	144'675.703	788'463.750	144'857.297
789'611.250	144'684.500	788'469.300	144'863.994
789'626.250	144'688.703	788'611.160	144'890.095
789'493.125	144'694.797	788'543.897	144'892.477
789'476.250	144'696.000	788'582.750	144'915.717
789'491.875	144'714.500	788'587.414	144'924.141
789'506.250	144'714.297	788'588.125	144'924.703
789'516.250	144'717.797	788'613.125	144'932.297
789'442.230	144'718.578	788'618.125	144'940.703
789'401.814	144'719.428	788'643.125	144'948.797
789'365.000	144'720.203	788'645.021	144'949.208
789'348.125	144'721.703	788'669.410	144'953.392
789'323.750	144'730.594	788'680.000	144'956.797
789'284.620	144'736.181	788'706.875	144'958.906
789'290.600	144'739.140	788'701.250	144'959.703
789'301.300	144'741.170	788'728.125	144'961.797
789'318.000	144'742.950	788'744.996	144'959.609
789'354.120	144'744.903	788'792.638	144'962.781
789'401.460	144'743.346	788'861.250	144'968.297
789'434.450	144'746.572	788'858.125	144'968.594
789'676.543	144'771.657	788'883.125	144'970.203
789'746.717	144'778.928	789'008.125	144'974.000
789'633.750	144'789.594	789'055.425	144'977.439
789'556.875	144'789.094	789'123.750	144'982.406
789'351.250	144'787.406	789'346.250	144'990.094
789'178.125	144'778.500	789'625.686	144'986.323
789'054.600	144'781.820	789'738.750	144'984.797
789'024.840	144'782.648	789'850.512	144'980.329
788'865.480	144'773.453	789'896.250	144'978.500
788'757.200	144'766.620	789'996.857	144'965.965
788'729.900	144'768.100		
788'665.955	144'770.467	4	
788'594.960	144'753.188	788'948.750	144'727.297
788'572.142	144'747.842	789'008.125	144'726.297
788'548.125	144'737.594	789'110.000	144'723.906
788'506.758	144'730.178	789'148.750	144'715.406
788'489.970	144'724.133	789'233.179	144'695.912

789'102.040 144'675.294
 789'081.820 144'673.544
 789'102.408 144'670.001
 789'216.250 144'650.406
 789'231.875 144'644.500

5

788'672.210 144'698.854
 788'668.120 144'696.273
 788'666.030 144'694.955
 788'571.250 144'684.797
 788'593.750 144'682.594
 788'568.125 144'679.797
 788'588.750 144'677.797
 788'523.125 144'666.797
 788'523.645 144'663.775
 788'526.875 144'645.000
 788'378.125 144'646.797
 788'321.250 144'635.000
 788'358.125 144'632.406
 788'216.250 144'629.203
 788'170.000 144'627.500
 788'002.145 144'608.516
 787'952.430 144'605.594
 787'952.105 144'602.856
 787'951.970 144'601.724
 787'893.212 144'592.818
 787'829.420 144'583.150
 787'817.043 144'581.248
 787'722.362 144'575.163
 787'691.875 144'573.203
 787'641.250 144'567.703
 787'573.125 144'563.594
 787'558.750 144'560.203
 787'575.891 144'553.999
 787'536.850 144'547.041
 787'470.210 144'535.013
 787'321.400 144'521.632
 787'168.750 144'507.906
 787'100.000 144'496.500
 787'093.079 144'495.540
 786'963.750 144'477.594
 786'857.339 144'468.283
 786'818.750 144'464.906
 786'785.000 144'467.000
 786'658.292 144'457.823

6

789'716.875 144'630.500
 789'841.250 144'657.500
 789'920.000 144'665.406
 789'936.250 144'664.000
 789'990.000 144'669.406
 790'041.250 144'664.594
 790'101.250 144'670.594
 790'148.125 144'666.406
 790'176.250 144'669.094

7

785'033.750 144'502.500
 784'900.461 144'500.906
 784'896.875 144'500.703

784'880.000 144'499.594
 784'870.000 144'497.797
 784'858.125 144'494.094
 784'854.305 144'493.105
 784'836.875 144'488.594
 784'801.875 144'483.297
 784'751.250 144'480.406
 784'671.875 144'481.297
 784'611.250 144'485.703
 784'563.125 144'490.797
 784'543.071 144'490.405
 784'396.250 144'454.406
 784'407.508 144'448.943
 784'423.470 144'452.652
 784'671.875 144'468.094
 784'698.125 144'468.703
 784'718.750 144'465.094
 784'823.125 144'468.297
 784'788.125 144'474.406
 785'048.125 144'493.703
 785'045.360 144'495.395
 785'033.750 144'502.500

8

784'630.137 144'522.433
 784'603.125 144'510.000
 784'582.569 144'500.955
 784'610.000 144'494.203
 784'643.750 144'489.906
 784'688.125 144'486.500
 784'718.125 144'485.594
 784'771.875 144'487.297
 784'806.875 144'492.797
 784'820.000 144'498.000
 784'821.250 144'502.906
 784'811.875 144'506.406
 784'795.000 144'509.000
 784'756.875 144'513.797
 784'736.250 144'517.703
 784'718.125 144'523.594
 784'630.137 144'522.433

9

784'453.750 144'426.500
 784'447.400 144'429.582
 784'498.125 144'430.594
 784'506.528 144'429.177
 784'556.250 144'420.797
 784'596.250 144'418.797
 784'506.250 144'411.094
 784'555.000 144'402.797
 784'591.770 144'404.169
 784'598.750 144'402.000
 784'625.660 144'402.933
 784'622.070 144'405.266
 784'791.250 144'417.203
 784'796.250 144'413.906
 784'888.750 144'415.703
 784'861.250 144'427.094
 784'788.750 144'425.500
 784'818.125 144'431.797
 784'808.213 144'444.481

784'964.759	144'452.423	785'931.875	144'465.703
784'988.500	144'452.307	785'953.125	144'460.797
785'051.250	144'452.000	785'925.000	144'446.406
785'156.250	144'459.703	785'921.073	144'434.580
785'253.750	144'463.500	785'918.125	144'425.703
785'286.277	144'468.600	786'026.875	144'378.797
785'321.875	144'476.297	786'086.250	144'369.906
785'335.000	144'482.297	786'318.750	144'378.797
785'331.250	144'488.297		
785'295.000	144'492.203	10	
785'260.000	144'493.203	785'493.321	144'595.256
785'241.250	144'493.797	785'473.840	144'597.051
785'176.250	144'496.203	785'398.260	144'601.099
785'103.750	144'494.906	785'269.200	144'603.580
785'090.350	144'502.827	785'170.000	144'602.094
785'243.750	144'504.906	785'078.125	144'598.703
785'238.125	144'512.000	784'805.000	144'586.203
785'343.750	144'529.703	784'746.250	144'581.906
785'343.125	144'535.594	784'691.250	144'575.500
785'318.750	144'541.594	784'393.125	144'555.203
785'281.250	144'543.203	784'191.250	144'534.203
785'248.125	144'560.094	784'108.750	144'505.406
785'201.250	144'566.500	784'105.000	144'495.500
785'183.125	144'577.406	784'111.250	144'481.406
785'058.750	144'575.906	784'118.714	144'475.913
785'051.875	144'583.203	784'126.875	144'469.906
784'805.000	144'580.094	784'071.250	144'438.000
784'833.125	144'581.797	784'163.750	144'425.594
785'003.125	144'589.500	784'338.750	144'430.406
785'101.250	144'593.906	784'375.000	144'426.406
785'146.875	144'595.906		
785'198.125	144'597.594	11	Vaüglia
785'216.875	144'598.000	782'007.466	143'559.347
785'248.125	144'598.094	781'692.299	143'560.801
785'283.550	144'598.137	781'697.148	143'603.793
785'315.530	144'598.071		
785'366.740	144'594.455	12	Furtschellas
785'425.950	144'590.905	793'600.597	144'902.718
785'513.850	144'583.987	793'886.875	144'914.406
785'563.510	144'578.762	793'948.750	144'924.094
785'628.050	144'569.643	794'138.750	144'924.906
785'671.850	144'561.468	794'226.875	144'921.500
785'691.600	144'555.595	794'397.200	144'911.210
785'726.440	144'539.577	794'468.900	144'916.770
785'743.680	144'534.819	794'494.200	144'918.600
785'765.140	144'530.208	794'625.100	144'929.080
785'804.300	144'528.401	794'625.900	144'941.770
785'845.970	144'527.727	794'634.900	144'947.130
785'903.750	144'516.297	794'664.421	144'953.884
785'898.750	144'516.000	794'697.800	144'961.520
785'906.875	144'514.203	794'721.100	144'969.380
785'913.750	144'514.500	794'710.130	144'971.790
785'928.125	144'511.906	794'715.000	144'972.297
785'866.250	144'497.297	794'739.362	144'977.437
785'916.875	144'495.297	794'756.250	144'981.000
785'886.250	144'487.594		
785'903.750	144'486.203	13	ARA
785'908.125	144'482.203	795'906.700	145'946.330
785'930.000	144'481.000	795'931.969	145'941.908
785'908.830	144'475.799	795'824.681	145'931.058
785'893.750	144'472.094	795'968.056	145'907.607
785'911.972	144'469.039		

14	Gewerbezone
788'430.654	145'689.651
788'443.500	145'701.550
788'459.200	145'707.480
788'462.800	145'708.990

15	
785'821.100	144'770.620
785'769.400	144'757.030
785'755.200	144'746.750
785'829.000	144'736.310
785'859.500	144'722.870
785'905.000	144'718.847
786'023.590	144'715.044
786'136.360	144'706.625
786'201.770	144'708.132
786'349.490	144'720.754
786'451.110	144'729.555
786'676.990	144'747.520
786'640.780	144'760.979
786'758.750	144'779.703
786'798.125	144'796.797
786'788.955	144'802.094
786'792.820	144'804.390
786'761.724	144'817.823
786'727.136	144'832.765
786'718.520	144'836.487
786'673.495	144'840.484
786'612.640	144'845.886

16	
784'996.000	144'648.000
785'085.000	144'650.100
785'090.596	144'650.174
785'176.000	144'651.300
785'251.790	144'640.873
785'346.875	144'634.094
785'520.000	144'622.297
785'596.250	144'629.703
785'631.650	144'628.162
785'673.750	144'622.094
785'563.750	144'614.203