

ÄNDERUNG QUARTIERPLAN
SONNE VOM
19. OKTOBER 2020

Kanton Graubünden
Gemeinde Silvaplana

QUARTIERPLAN SONNE

QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN (QPV)



Öffentliche Auflage vom

Vom Gemeindevorstand erlassen am 19.10.2020

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorstand:

Öffentliche Auflage vom
5. September 2020 bis

24. 5. Oktober 2020

Genehmigt durch den
Gemeindevorstand am
17. August 2020.

INHALTSVERZEICHNIS

A Allgemeine Bestimmungen	Artikel
Quartierplangebiet	1
Zweck	2
Bestandteile	3
Verbindlichkeit	4
Arkadenlinie	5
B Quartierplanvorschriften	
I Baulandumlegung	
Baulandumlegung	6
Alter Bestand	7
Neuparzellierung	8
Neuzuteilung	9
Bereinigung	10
Begründung von Grunddienstbarkeiten	
a) Brunnen	11
b) Autoeinstellhalle und Mehrzweckräume	12
c) Näherbaurecht	13
Beschränkte dingliche Rechte	
a) Dienstbarkeiten	14
b) Grundpfandrechte	15
c) Anmerkungen	16
II Gestaltung	
Nutzungsart und Ausnützung	17
Überbaubare Flächen; Situierung der Gebäude	18
Gebäudehöhen	19
Dachgestaltung	20
Grenz- und Gebäudeabstände	21
Gebäudelängen	22
Terrainveränderungen	23
III Erschliessung	
1. Verkehr	
Verkehrsanlagen	24
Trottoir	25
Platz	26
Hauszugänge/Umschlagplätze	27
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	28
Autoeinstellhalle	29

2. Ver- und Entsorgung

Anschluss an das Versorgungsnetz	30
Abteilung von Meteorwasser	31
Eigentum an den Ver- und Entsorgungsanlagen	32
Abfallsammelstelle	33

3. Ausführung, Unterhalt und Erneuerung der Erschliessungsanlagen

Gemeinschaftliche private Verkehrsanlagen	34
Ver- und Entsorgungsanlagen	35

4. Finanzierung der Erschliessungsanlagen

4.1 Gemeinschaftliche Finanzierung	
Verkehrsanlagen innerhalb des Quartiers	36
Ver- und Entsorgungsanlagen	37
Kostenschätzung; Akontozahlungen	38
4.2 Nicht gemeinschaftliche Finanzierung	
Abfallsammelstelle	39
Brunnen	40
Private Erschliessungsanlagen	41
4.3 Vorbehalt von Abgaben	
Gesetzliche Abgaben	42

C Schlussbestimmungen

Kosten der Quartierplanung	43
Anmerkung im Grundbuch	44
Dahinfallen, Aufhebung oder Abänderung des Quartierplanes	45
Profilierung	46

Anhang

1. Bestandestabelle
2. Neuzuteilungstabelle
3. Verteilschlüssel / Kostenverteilung
4. Kostenschätzung
5. Grundbuchauszüge

Gestützt auf Art. 38 ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und Art. 131 des Gemeindebaugesetzes (BauG) erlässt der Gemeindevorstand Silvaplana nachfolgenden

QUARTIERPLAN SONNE

A Allgemeine Bestimmungen

Quartierplangebiet

Art. 1

- 1 Der Quartierplan Sonne erstreckt sich über die Parzellen Nr. 98, 99, 1773 und 2063 des Grundbuches Silvaplana.
- 2 Das Quartierplangebiet umfasst das gemäss Einleitungsbeschluss vom 1. April 2005 in die Quartierplanung einbezogene Gebiet.
- 3 Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes Sonne ist aus dem Bestandesplan ersichtlich.

Zweck

Art. 2

- 1 Der Quartierplan legt die überbaubaren Flächen sowie die Grundzüge für die Situierung und Gestaltung von Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet fest.
- 2 Der Quartierplan regelt die Erschliessung des Quartierplangebietes.
- 3 Die mit der Quartierplanung verbundene Baulandumlegung dient der Schaffung zweckmässig überbaubarer Parzellen und Freihalteflächen.

Bestandteile

Art. 3

- 1 Der Quartierplan umfasst folgende Bestandteile:
 1. Quartierplanvorschriften mit Anhängen 1-5 (QPV)
 2. Bestandesplan 1:200 (Plan Nr. 3.04.13-1, dat. August 2005)
 3. Neuzuteilungsplan 1:200 (Plan Nr.3.04.013-2, dat. August 2005)
 4. Gestaltungsplan 1:200 (Plan Nr. 3.04.13-3, dat. August 2005)
 5. Erschliessungsplan Verkehr 1:200 (Plan Nr. 3.04.13-4, dat. August 2005)
 6. Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:200 (Plan Nr. 3.04.13-5 B, dat. August 2005)
 7. Profilschnitte Quartierplangebiet 1:200 (Plan Nr.3.04.13-6, dat. August 2005)
 8. Modell 1:500 (mit Richtplancharakter)

- 1 Der Quartierplan gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbeschrieben allfälliger Handänderungen.
- 2 Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Artikel keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften der Gemeinde zu genügen.
- 3 Vor der Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde Silvaplana enthaltene Arkadenlinie im Bereiche der Gemeindestrasse wurde in den Bestandesplan aufgenommen. Bei Löschung der Arkadenlinie aus dem Generellen Gestaltungsplan durch die zuständigen Organe ist diese für das Quartierplangebiet nicht mehr verbindlich.

B Quartierplanvorschriften

I Baulandumlegung

- 1 Die Baulandumlegung dient der Schaffung zweckmässig überbaubarer Parzellen im Quartierplangebiet.
- 2 Die Baulandumlegung erstreckt sich auf die Parzellen Nrn. 98, 99, 1773 und 2063.

- 1 Die in die Baulandumlegung einbezogenen Parzellen sowie die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Bestandesplan sowie aus der Bestandestabelle (Anhang 1) und den Grundbuchauszügen (Anhang 5) ersichtlich.
- 2 Über die bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Vormerkungen und Anmerkungen orientieren die Hinweise in den Grundbuchauszügen im Anhang 5 zu den Quartierplanvorschriften.

- 1 Die Neuparzellierung der in die Baulandumlegung einbezogenen Grundstücke erfolgt nach dem Neuzuteilungsplan sowie der Neuzuteilungstabelle im Anhang 2 zu den Quartierplanvorschriften.
- 2 Die in der Altbestandestabelle aufgeführten Parzellen Nrn. 98, 99, 1773 und 2063 werden aufgehoben und durch die neuen Parzellen Nrn. 2107, 2108, 2109, 2110, 2111 und 2112 ersetzt. Der Altbestand geht im Grundbuch unter.
- 3 Bei den im Neuzuteilungsplan und in der Neuzuteilungstabelle angegebenen Flächen handelt es sich um Zirkamasse. Massgeblich sind die Masse der Mutation. Die Neuzuteilungstabelle und der Kostenverteiler erfahren bei Abweichungen von den Zirkamassen keine Änderung.
- 4 Die Gemeinde lässt auf Kosten der Grundeigentümer aufgrund des Neuzuteilungsplanes und der Neuzuteilungstabelle die erforderliche Mutation für den Eintrag der neuen Parzellen im Grundbuch erstellen.

- 1 Die Landfläche wird gemäss Neuzuteilungsplan und Neuzuteilungstabelle auf die in der Neuzuteilungstabelle aufgeführten privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern aufgeteilt.
- 2 Der Eigentumserwerb an den abgetretenen bzw. neu zugeteilten Parzellen erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.

- 1 Das Grundbuchamt Oberengadin wird beauftragt und ermächtigt, nach Eintritt der Rechtskraft und Vorliegen der Messurkunde des Geometers die Grundstücke Nrn. 98, 99, 173 und 2063 zu schliessen sowie die neuen Grundstücke Nrn. 2107 bis 2112 zu eröffnen.

Begründung von Grunddienstbarkeiten

- 1 Auf den im Gestaltungsplan mit roter Fabe schraffierten Bereich der Parzelle Nr. 2111 ist die Politische Gemeinde Silvaplana berechtigt, einen Brunnen zu erstellen. Für die Überlassung der Grundstückfläche für die Erstellung eines Brunnens ist keine Entschädigung geschuldet.
- 2 Der im Gestaltungsplan rot schraffierte Bereich der Parzelle Nr. 2111 ist nach Erstellung des Brunnens öffentlich zugänglich.
- 3 Lage und Ausdehnung der für die Erstellung des Brunnens vorgesehen Fläche ist aus dem Gestaltungsplan 1:200 ersichtlich.

- 4 Dieses Recht zur Erstellung eines Brunnens ist zu Lasten der Parzelle Nr. 2111 und zu Gunsten der Politischen Gemeinde als Personaldienstbarkeit ins Grundbuch einzutragen.

b) Autoeinstellhalle und Mehrzweckräume

Art. 12

- 1 Für die gemeinschaftliche Autoeinstellhalle sowie die Mehrzweckräume wird gleichzeitig mit der Neuzuteilung zugunsten des Grundstücks Nr. 2110 und zulasten der Grundstücke Nrn. 2107, 2108, 2109, 2111 und 2112 ein Grenzüberbaurecht für Mehrzweckräume sowie eine unterirdische Autoeinstellhalle samt unterirdischer Zufahrt und Rampe sowie oberirdischen Zugängen begründet. Für die Begründung des Grenzüberbaurechtes ist keine Entschädigung geschuldet.
- 2 Das Grenzüberbaurecht gewährt dem jeweiligen Eigentümer von Grundstück Nr. 2110 das Recht, auf der im Erschliessungsplan Verkehr festgelegten Fläche der Grundstücke Nrn. 2107, 2108, 2109, 2111 und 2112 unterirdische Mehrzweckräume und eine unterirdische Autoeinstellhalle mit zugehöriger Zufahrt und Zugängen zu erstellen und die überragende Baute dauernd als Autoeinstellhalle bzw. Mehrzweckräume zu nutzen. Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Nr. 2107 ist verpflichtet, die Baute so zu erstellen, dass sie zur unterirdischen Autoeinstellhalle baulich selbständig ist.
- 3 Lage und Ausdehnung der mit dem Grenzüberbaurecht belasteten Grundstücksflächen sind aus dem Erschliessungsplan Verkehr ersichtlich.
- 4 Das Grenzüberbaurecht ist als Grunddienstbarkeit zugunsten des Grundstücks Nr. 2110 und zulasten der Grundstücke Nrn. 2107, 2108, 2109, 2111 und 2112 im Grundbuch Silvaplana einzutragen.

c) Näherbaurecht

Art. 13

- 1 Für die zweckmässige Erstellung des Gebäudes auf Parzelle Nr. 2107 bedarf es im südlichen Bereich eines Näherbaurechtes zulasten der im Eigentum der Gemeinde Silvaplana stehenden Strassenparzelle Nr. 1758. Für die Begründung des Näherbaurechtes ist keine Entschädigung geschuldet.
- 2 Das Näherbaurecht gewährt dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle Nr. 2107 das Recht, bis 1 Meter an die gemeinsame Grenze heranzubauen.
- 3 Lage und Ausdehnung des Näherbaurechts ist aus dem Gestaltungsplan 1:200 ersichtlich.
- 4 Das Näherbaurecht ist mittels separatem Vertrag als Grunddienstbarkeit zugunsten des Grundstückes Nr. 2107 und zulasten des Grundstückes Nr. 1758 im Grundbuch einzutragen.

1 Die auf den nachfolgenden Parzellen gemäss altem Bestand eingetragenen Dienstbarkeiten sind im Zuge der Baulandumlegung wie folgt zu behandeln.

1. Parzelle Nr. 98 / Plan 36

Die auf der alten Parzelle Nr. 98 als Recht eingetragene Dienstbarkeit Näherbaurecht zulasten Grundstück Nr. 1758 ist zu löschen.

2. Parzelle Nr. 1773 / Plan 36

Die auf der alten Parzelle Nr. 1773 eingetragenen Dienstbarkeiten sind wie folgt zu übertragen:

19140103 Bauverbot zulasten Grundstücke Nrn. 179, 1790 und 1945 als Recht auf die neuen Parzellen Nrn. 2107, 2108, 2109, 2110, 2111 und 2112.

19590602 Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 2072 als Recht auf die neuen Parzellen Nrn. 2107, 2108, 2109, 2110, 2111 und 2112.

19620413.2 Durchleitungsrecht zugunsten der Rätia Energie Klosters AG, Klosters-Serneus, als Last auf die neuen Parzelle Nr. 2107, 2108, 2109, 2110, 2111 und 2112.

19770906 Näherbaurecht zulasten Grundstück Nr. 1758 als Recht auf die neuen Parzellen Nrn. 2107 und 2111.

19960916 Grenzbaurecht zugunsten Grundstück Nr. 792 als Last auf die neue Parzelle Nr. 2110.

19960916.1 Grenzüberbaurecht zugunsten Grundstück Nr. 792 als Last auf die neue Parzelle Nr. 2110.

19960916.2 Baubeschränkung für Hochbauten zulasten Grundstück Nr. 792 als Recht auf die neue Parzelle Nr. 2110.

19960916.3 Grenzbaurecht für Autoeinstellhalle zugunsten Grundstück 792 als Last auf die neue Parzelle Nr. 2110.

19960916.4 Grenzbaurecht mit Höherbaubeschränkung zulasten Grundstück Nr. 792 als Recht auf die neue Parzelle Nr. 2110.

19960916.5 Anschlussrecht für bzw. Durchfahrtsrecht durch Autoeinstellhalle zulasten Grundstück Nr. 792 als Recht auf die neue Parzelle Nr. 2110.

3. Parzelle Nr. 2063 / Plan 36

Die auf der alten Parzelle Nr. 2063 als Recht eingetragene Dienstbarkeit 19590602 Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 2072 ist auf die neuen Parzellen Nrn. 2107, 2108, 2109, 2110, 2111 und 2112 zu übertragen.

b) Grundpfandrechte

Art. 15

- 1 Die auf den alten Parzelle Nrn. 98, 99, 1773 und 2063 eingetragenen Pfandrechte sind durch das Grundbuchamt nach Massgabe von Art. 802 ZGB auf die neuen Parzellen Nrn. 2107, 2108, 2109 , 2110, 2111 und 2112 zu übertragen.

c) Anmerkungen

Art. 16

- 1 Die auf der Parzelle Nr. 1773 gemäss altem Bestand lastenden Anmerkung 2903 Zugehör (14.03.1951, Beleg E/365) ist zu löschen.
- 2 Die auf der Parzelle Nr. 1773 gemäss altem Bestand lastenden Anmerkung 3498 Quartierplan Clavanös Süd (05.09.1996, Beleg 241.90) ist zu löschen.

II Gestaltung

Nutzungsart und Ausnützung

Art. 17

- 1 Die Art der Nutzung der Grundstücke richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplanes.
- 2 Das Quartierplangebiet befindet sich in der Dorfkernzone Silvaplana und Champfèr (DK), in welcher keine Baumassezifferbeschränkung besteht. Um eine sinnvolle Überbauung des Gebietes zu gewährleisten wird das maximale Baumasseziffervolumen für das gesamte Quartierplangebiet auf 22'280 m³ festgelegt. Das maximal zulässige Baumasseziffervolumen von 22'280 m³ werden gemäss Neuzuteilungstabelle auf die im Gestaltungsplan festgelegten Baufenster aufgeteilt.
- 3 Nutzungsübertragungen zwischen Baufenstern innerhalb des Quartierplangebietes können von der Baubehörde gestützt auf eine entsprechende Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Umfang von maximal +/- 5% der gemäss Neuzuteilungstabelle festgelegten Baumasseziffervolumen bewilligt werden.
- 4 Für die Ermittlung der anrechenbaren Baumasseziffervolumen der einzelnen Bauten gelten die jeweiligen Bestimmungen des Baugesetzes.

- 1 Neue Gebäude und Ersatzbauten, die den Boden mehrgeschossig überragen, dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan durch Baulinien begrenzten Baufenster des Typus A erstellt werden.

Neue Gebäude und Ersatzbauten, die den Boden eingeschossig überragen, dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan durch Baulinien begrenzten Baufenster des Typus B erstellt werden. Es gelten die Höhenkoten des Gestaltungsplanes.

- 2 Kleinbauten gemäss Baugesetz, wie offene Pavillons, Gartenhäuschen, gedeckte Sitzplätze, Stütz- sowie Umfassungs- und Futtermauern und dergleichen dürfen unter Vorbehalt von Art. 26 QPV auch ausserhalb der Baufenster erstellt werden.
- 3 Die Stützmauer vor den Häusern 5 und 6 ist aus Bruchstein zu erstellen. Das murale Element muss vorherrschen. Höchstens ein Drittel der Fläche dieser Mauer darf für Fenster/Türen geöffnet werden. Die Tür- und Fensterstürze sind aus tragfähigen Steinquadern zu erstellen. Die Bauweise der Mauer darf nicht als Verkleidung wirken. Die Mauer am Platz (westlicher Platzabschluss) zwischen den Häusern 1 und 4 darf keine Öffnungen aufweisen.
- 4 Unterirdische Bauten sowie die für die Einstellhalle erforderliche Zufahrt und Zugänge dürfen im Rahmen der allgemeinen baugesetzlichen Bestimmungen unter Vorbehalt von Art. 26 QPV auch ausserhalb der Baufenster erstellt werden.
- 5 Die Situierung der vorgesehenen Gebäude im Quartierplangebiet ist im Gestaltungsplan richtplanmässig dargestellt und demzufolge nicht verbindlich. Die Baukörper können innerhalb der Baufenster frei gestellt werden.
- 6 Auf dem im Gestaltungsplan auf Parzelle Nr. 2111 mit roter Farbe festgelegten Bereich ist die Erstellung eines Brunnens möglich. Die Gestaltung des Brunnens hat in Absprache zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern zu erfolgen.

- 1 Die maximalen Gebäudehöhen der einzelnen Gebäude dürfen die im Gestaltungsplan für das betreffende Baufenster festgelegten Höhen nicht übersteigen. Für das Haus 3 wurde der Quartierplanbonus gemäss Baugesetz beansprucht.
- 2 Im Übrigen gelten für die Gebäude- und Firsthöhen die Vorschriften des Baugesetzes und des Zonenplans.

Dachgestaltung

Art. 20

- 1 Zelt- oder Pyramidendächer sind zulässig.

Grenz- und Gebäudeabstände

Art. 21

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, gegen Nachbarparzellen sowie benachbarte Bauten werden durch die im Gestaltungsplan gezogenen Baulinien bestimmt.
- 2 Bei mehreren Gebäuden innerhalb eines Baufensters oder bei unmittelbar aneinander grenzenden Baufestern können die Gebäudeabstände und der Zusammenbau einzelner Baukörper nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

Gebäudelängen

Art. 22

- 1 Die Länge von Gebäuden in den Baufenstern des Quartierplangebietes kann nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.

Terrainveränderungen

Art. 23

- 1 Die Gestaltung des neuen Geländes richtet sich nach dem Gestaltungsplan und dem Plan Profilschnitte.
- 2 Mit der Baueingabe ist der Gemeinde jeweils auch ein Plan mit der vorgesehenen Gestaltung der Umgebung einzureichen.

III Erschliessung

1. Verkehr

Verkehrsanlagen

Art. 24

- 1 Die Erschliessung des Quartierplangebietes erfolgt nach dem Erschliessungsplan Verkehr.
- 2 Es werden unterschieden
 1. Zufahrten / Einfahrten
 2. Hauszugänge/Umschlagplätze
 3. Trottoir
 4. Platz
 5. Bereich Autoeinstellhalle

- 3 Lage und Ausdehnung des im Erschliessungsplan festgelegten Zufahrten/Einfahrten, Hauszugänge/Umschlagplätze sowie des Trottoirs sind für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich. Für die Zufahrt zu der vorgesehenen Autoeinstellhalle mit Besucherparkplätzen sind zwei alternative Standorte vorgesehen. Die Zufahrt ist im Erschliessungsplan richtplanmässig festgelegt.

~~Trottoir~~ Dieser Artikel entfällt

Art. 25

~~1 Das Trottoir auf Parzelle Nr. 2110 ist gemäss Erschliessungsplan Verkehr zu errichten.~~

~~2 Das Trottoir ist öffentlich begehbar.~~

Platz

Art. 26

- 1 Die Parzelle Nr. 2111 ist grundsätzlich frei zu halten. Ausnahme bildet der Brunnen gemäss Art. 18 Abs. 6 QPV.

Hauszugänge/Umschlagplätze

Art. 27

- 1 Lage und Ausdehnung der Hauszugänge und Umschlagplätze richten sich nach dem Erschliessungsplan Verkehr. Die bezeichneten Flächen können befestigt werden.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 28

- 1 Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 2 Sämtliche gemäss Baugesetz für Bauvorhaben im Quartierplangebiet erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in der vorgesehenen Autoeinstellhalle unterzubringen.
- 3 Für das Quartierplangebiet ist zusätzlich zu den Parkplätzen gemäss Abs. 2 eine genügende Anzahl Besucherparkplätze bereitzustellen. Die Besucherparkplätze sind in der unterirdischen Autoeinstellhalle anzulegen.

Autoeinstellhalle

Art. 29

- 1 Im Quartierplangebiet ist eine Autoeinstellhalle vorgesehen.
- 2 Die für die Erstellung der Autoeinstellhalle erforderlichen Rechte werden durch den vorliegenden Quartierplan begründet (Art. 12 QPV).

- 3 Die Autoeinstellhalle ist mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge vollständig unter dem gewachsenen oder gemäss Art. 23 QPV aufgeschütteten Gelände anzulegen.
- 4 Die Einfahrt zu der unterirdischen Autoeinstellhalle ist nach den Vorgaben des Erschliessungsplans Verkehr an die Gemeindestrasse Via Maistra Silvaplana anzuschliessen, wobei alternativ die Möglichkeit besteht, die Einfahrt über die bestehende Autoeinstelle auf Parzelle 792 vorzusehen.

2. Ver- und Entsorgung

Anschluss an das Versorgungsnetz

Art. 30

- 1 Der Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Kanalisation, die Wasser- und Stromversorgung sowie an die Leitungen der Telekommunikation richten sich nach dem Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung.
- 2 Für den Anschluss der Bauten im Quartierplangebiet an die Stromversorgung und an die Leitungen der Telekommunikation sind Verteilerräume erforderlich. Die jeweiligen Eigentümern der Parzellen Nrn. 2107, 2108, 2109, 2110, 2111 und 2112 sind verpflichtet, dem zuständigen Elektrizitätswerk und der Swisscom, die für die Verteilanlagen notwendigen Räume in der Autoeinstellhalle unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

Ableitung von Meteorwasser

Art. 31

- 1 Der Eigentümerinnen und Eigentümer aller in die Quartierplanung einbezogenen Parzellen haben dafür zu sorgen, dass kein Oberflächenwasser auf die angrenzenden Grundstücke abfliessen kann.
- 2 Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück versickern zu lassen oder in getrennten Meteorwasserleitungen abzuleiten. Es darf nicht in die Schmutzwasserleitungen eingeleitet werden.

Eigentum an den Ver- und Entsorgungsanlagen

Art. 32

- 1 Die gemäss Versorgungsplan neu zu erstellenden, im Versorgungsplan farbig angelegten Wasser-, Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen, sowie die Hausanschlüsse und Meteorwasseranschlüsse verbleiben im Privateigentum.
- 2 Die elektrischen Leitungen und die Leitungen der Telekommunikation bleiben im Eigentum der Werke, von denen sie ausgehen.

- ~~1 Der Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung bezeichnet den möglichen Standort für die für das Quartierplangebiet bestimmte Abfallsammelstelle.~~
- ~~2 Alle im Quartierplangebiet anfallenden Abfälle sind bei der bezeichneten Abfallsammelstelle bereitzustellen.~~

3. Ausführung, Unterhalt und Erneuerung der Erschliessungsanlagen

- 1 Die unterirdische Autoeinstellhalle sowie die weiteren für die interne Erschliessung des Quartierplangebietes erforderlichen gemeinschaftlichen Verkehrsanlagen, wie Besucherparkplätze, Hauszugänge und Umschlagplätze sind von den Quartierplanbeteiligten zu projektieren und im Zuge der Ausführung des ersten Bauvorhabens im betreffenden Quartierplangebiet ganz oder entsprechend dem Baufortschritt in Etappen zu erstellen.
- 2 Der Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Verkehrsanlagen einschliessend Schneeräumung ist Sache der an den Anlagen beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 3 Können sich die Quartierplanbeteiligten über Einzelheiten der Erstellung, des Unterhalts oder der Erneuerung von gemeinschaftlichen privaten Verkehrsanlagen nicht einigen, entscheidet die Baubehörde.

- ~~1 Die Projektierung und Erstellung der Abfallsammelstelle ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.~~
- 2 Die Projektierung und Erstellung sowie der Unterhalt und die Erneuerung der Leitungen der Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation sind des Elektrizitätswerkes bzw. der Swisscom.
- 3 Alle weiteren für die Versorgung des Quartierplangebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, denen diese Anlagen dienen, zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern.

4. Finanzierung der Erschliessungsanlagen

4.1 Gemeinschaftliche Finanzierung

Verkehrsanlagen innerhalb des Quartiers

Art. 36

- 1 Die Kosten für die Projektierung und Erstellung des Trottoirs sowie des Platzes im Quartierplangebiet gehen vollumfänglich zulasten der Quartierplanbeteiligten.
- 2 Die anfallenden Kosten werden nach Massgabe der den Quartierplanbeteiligten zustehenden Baumasseziffervolumen gemäss Verteilschlüssel im Anhang 3 zu den Quartierplanvorschriften auf die kostenpflichtigen Grundstücke aufgeteilt. Die im Verteilschlüssel festgelegten prozentualen Anteile sind für die Quartierplanbeteiligten verbindlich.
- 3 Der Unterhalt des Trottoirs geht zulasten der Gemeinde. Diese trägt auch die Kosten des Winterdienstes.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Art. 37

- 1 Die Kosten für die Projektierung und Erstellung sowie einer allfälligen Erneuerung der neuen Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen, der neuen Wasserleitungen sowie der neuen Leitungen der Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation gehen vollumfänglich zu Lasten der Eigentümerinnen und Eigentümer der an die neuen Leitungen anzuschliessenden Grundstücke.
- 2 Die Kosten der neuen Leitungen sind von den Quartierplanbeteiligten im Verhältnis der auf den anzuschliessenden Grundstücken möglichen Baumasseziffervolumen gemäss Verteilschlüssel im Anhang 3 zu den Quartierplanvorschriften zu tragen. Die im Verteilschlüssel festgelegten prozentualen Anteile sind für die Quartierplanbeteiligten verbindlich.
- 3 Die Kosten werden nach Erstellung der einzelnen Anlagen und Abschluss der Bauabrechnung in einem separaten Kostenverteiler aufgeteilt.
- 4 Die Kontenanteile sind innert 60 Tagen seit Erhalt der Rechnungen an den Bauträger zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des jeweiligen Zinssatzes der Gemeinde berechnet.

Kostenschätzung; Akontozahlungen

Art. 38

- 1 Die Kostenschätzung im Anhang 4 zu den Quartierplanvorschriften orientiert die Quartierplanbeteiligten über die mutmasslichen Kosten der zu erstellenden Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Die einzelnen Schätzungen haben rein orientierenden Charakter.

- 2 Massgeblich für die Verteilung der Kosten sind die tatsächlichen Aufwendungen für die Erstellung der Verkehrs- und Versorgungsanlagen.
- 3 Der Bauträger kann die kostenpflichtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer für die zu erstellenden Anlagen bereits vor Inangriffnahme oder während der Bauausführung der verschiedenen Erschliessungsanlagen zu Akontozahlungen bis zur mutmasslichen Höhe ihres Kostenanteiles verpflichten.

4.2 Nicht gemeinschaftliche Finanzierung

Abfallsammelstelle Dieser Artikel entfällt Art. 39

- ~~1 Die Kosten für den Unterhalt der Abfallsammelstelle gehen vollumfänglich zulasten der Gemeinde.~~

Brunnen Art. 40

- 1 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt, den Betrieb des Brunnens und der gemäss Gestaltungsplan definierten Fläche sowie der dazugehörigen Leitungen gehen vollumfänglich zulasten der Gemeinde.

Private Erschliessungsanlagen Art. 41

- 1 Die Kosten für die Erstellung von privaten Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Autoeinstellhalle, Hauszugänge, Umschlagplätze, Hausanschlüsse und Meteorwasseranschlüsse tragen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen die Anlagen dienen.
- 2 Dienen einzelne Anlagen mehreren Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gemeinsam, ist die Aufteilung der Kosten für deren Erstellung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung von den Betroffenen selber zu regeln. Können sie sich über die Aufteilung der Kosten nicht einigen, sind diese von den Quartierplanbeteiligten im Verhältnis der auf den anzuschliessenden Grundstücken möglichen Baumasseziffervolumen gemäss Verteilschlüssel im Anhang 3 zu den Quartierplanvorschriften zu tragen. Die im Verteilschlüssel festgelegten prozentualen Anteile sind für die Quartierplanbeteiligten verbindlich. Besondere Regelungen in den vorliegenden Quartierplanvorschriften bleiben vorbehalten.

4.3 Vorbehalt von Abgaben

Gesetzliche Abgaben

Art. 42

- 1 Durch die Übernahme von Erschliessungskosten oder Bezahlung von Beiträgen an die Erschliessung gemäss Art. 34 - 41 QPV werden die Quartierplanbeteiligten von der Leistung der gesetzlichen Beiträge an andere öffentliche Erschliessungswerke, aus denen ihnen ein Vorteil erwächst, nicht befreit.
- 2 Vorbehalten bleiben ferner die für den Anschluss von Neubauten im Quartierplangebiet an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung geschuldeten Anschlussgebühren. Diese werden den Baugesuchsstellenden bei Erteilung einer Baubewilligung in Rechnung gestellt.
- 3 Vorbehalten bleiben schliesslich die Anschlussgebühren für den Anschluss der Grundstücke an die Elektrizitätsversorgung und die Leitungen der Telekommunikation sowie die laufenden Betriebsgebühren für die Benützung der öffentlichen Versorgungsanlagen.

C Schlussbestimmungen

Kosten der Quartierplanung

Art. 43

- 1 Die Kosten der Quartierplanung, bestehend aus den Kosten der Gemeinde für die planerische und juristische Beratung, den Kosten für die Profilierung der Baustandorte sowie für die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Quartierplanes im Grundbuch einschliesslich der Kosten der Baulandumlegung gehen vollumfänglich zulasten der Quartierplanbeteiligten.
- 2 Die Planungskosten werden nach Massgabe der den Quartierplanbeteiligten zustehenden Baumasseziffervolumen gemäss Verteilschlüssel im Anhang 3 zu den Quartierplanvorschriften auf die kostenpflichtige Grundstücke aufgeteilt. Die mutmasslichen Kosten sind aus Anhang 4 ersichtlich.
- 3 Die Begleichung der Kostenanteile regeln die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen untereinander. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage. Sollte die Bezahlung der Kostenanteile nicht termingerecht erfolgen, können die Grundeigentümer oder die Grundeigentümerinnen, die vorgeleistet haben, die Gemeinde beiziehen. Von der Baubehörde werden anschliessend die auf die kostenpflichtigen Parzellen entfallenden Kostenanteile den Quartierplanbeteiligten nach Abschluss der Quartierplanung unter Verrechnung allfälliger Kostenvorschüsse in Rechnung gestellt. Sie sind innert 30 Tagen seit Erhalt der Rechnungen an die Gemeindekasse zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des jeweiligen Zinssatzes der Gemeinde berechnet. Die Gemeinde vergütet nach Erhalt der Zahlungen die Kosten an die Grundeigentümer oder die Grundeigentümerinnen, die vorgeleistet haben.

- 1 Die Baubehörde lässt nach Eintritt der Rechtskraft über das Grundbuchamt die Messurkunde beim Geometer veranlassen, welche Bestandteil des Quartierplanes wird. Nach Vorliegen der erforderlichen Belege lässt die Baubehörde den vorliegenden Quartierplan im Grundbuch der Gemeinde Silvaplana auf den neu zugeteilten Parzellen Nrn. 2107, 2108, 2109, 2110, 2111 und 2112 anmerken.
- 2 Die im Quartierplan festgelegten Bauvorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten mit Ausnahme der gemäss Art. 11, Art. 12 und 13 QVP begründeten Rechte gemäss Vorschriften der Gemeinde Silvaplana ausschliesslich als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen und werden nicht als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.
- 3 Die Baubehörde ist für die Anmeldung des Quartierplans zur Anmerkung beim Grundbuchamt Oberengadin nach Eintritt der Rechtskraft besorgt. Gleichzeitig meldet sie die sich aus der Baulandumlegung ergebenden Rechtsänderungen sowie die Begründung des Baurechts für einen Brunnen gemäss Art. 11 und der Grenzüberbaurechte gemäss Art. 12 zur Eintragung im Grundbuch an.

- 1 Der vorliegende Quartierplan (ausgenommen die Festlegung des Beizugsgebietes) kann ohne weiteres aufgehoben werden, wenn binnen 18 Monaten seit der Rechtskraft der Quartierplanung nicht mit dem Bau von Infrastrukturanlagen und/oder eines Gebäudes im Quartierplangebiet begonnen wird.
- 2 Im Übrigen gelten für Aufhebung oder Abänderung des vorliegenden Quartierplanes die Vorschriften des Baugesetzes.

- 1 Die markanten Punkte der Baukörper, die in ihrer äusseren Erscheinungsform von den ordentlichen Bauvorschriften (insbesondere Höhe und Länge) abweichen, sind gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage zu profilieren.
- 2 Die einzelnen Bauten sind im Baubewilligungsverfahren zu profilieren.

Die Baubehörde Silvaplana hat den vorliegenden Quartierplan Sonne nach öffentlicher Auflage vom mit Beschluss vom genehmigt.

Der Genehmigungsbeschluss ist sämtlichen Quartierplanbeteiligten und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen.

Gegen den Quartierplan kann innert 20 Tagen seit Mitteilung der Genehmigung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Rekurs eingeleitet werden.

Gemeindevorstand Silvaplana

Der Präsident:

.....

Der Aktuar:

.....