

Kanton Graubünden Gemeinde Silvaplana



Teilrevision der Ortsplanung Foppas Genehmigung

Sonderbauvorschriften Wohn- und Hotelzone Foppas

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegemeinschaft:

Von der Regierung genehmigt am:

RB-Nr.:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Impressum

Projekt:
Teilrevision der Ortsplanung Foppas, Gemeinde Silvaplana

Projektnummer:
28110

Dokument:
Sonderbauvorschriften

Auftraggeber:
Gemeinde Silvaplana

Bearbeitungsdatum:
2. November 2023

Bearbeitung:
STW AG für Raumplanung, Chur
Jonas Grubenmann

z:\gemeinde\silvaplana\28110_trop_hotelzone_foppas\01_rap\02_resultate\02_baug\20231102_sbauv_foppas.docx

Art. 1 Allgemeines

- ¹ Die Teilrevision der Ortsplanung Foppas bildet eine projektbezogene Planung im Sinne von Art. 22 Abs. 4 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG). Sie erstreckt sich über die Grundstücke Nr. 273, 625, 633 und 2131.
- ² Die Sonderbauvorschriften Wohn- und Hotelzone Foppas regeln die Nutzung / Bebauung, die Erschliessung und Gestaltung innerhalb der Wohn- und Hotelzone Foppas.
- ³ Die dinglichen und beschränkt dinglichen Rechte an Grundstücken werden auf privatrechtlicher Basis geregelt.
- ⁴ Im Übrigen gelten in dieser Zone die Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung für Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen.

Art. 2 Baubereiche

- ¹ Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.
- ² Im Baubereich Hotel sind nur strukturierte Beherbergungsbetriebe sowie untergeordnet mit dem Beherbergungsbetrieb im Zusammenhang stehende gewerbliche Nutzungen zulässig. Bewirtschaftete Zweitwohnungen sind nicht zulässig. Die Querfinanzierung des Hotels durch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 8 des Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Silvaplana und Art. 8 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) sind nicht zulässig. Das maximale zulässige anrechenbare Gebäudevolumen beträgt 16'000 m³.
- ³ In den Baubereichen Wohnen sind ausschliesslich Erstwohnungen und den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen gemäss Art. 2 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) zulässig. Das maximale anrechenbare Gebäudevolumen in den Baubereichen Wohnen beträgt über die gesamte Wohn- und Hotelzone Foppas 22'000 m³.
- ⁴ In den Baubereichen Zugang Tiefgarage sind oberirdisch nur die im Generellen Gestaltungsplan vorgesehenen Gebäude mit einer maximalen Höhe von 3.5 m zulässig. Diese haben keinen Grenzabstand einzuhalten und dürfen bis an die Grenze gestellt werden.
- ⁵ In den Baubereichen Ein- bzw. Ausfahrt Tiefgarage sind oberirdisch nur die im Generellen Gestaltungsplan vorgesehenen Bauten und Anlagen zulässig. Diese haben keinen Grenzabstand einzuhalten und dürfen bis an die Grenze gestellt werden.
- ⁶ Für die Gebäudehöhen in den einzelnen Baubereichen gelten die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Masse in Meter über Meer. Die maximal festgelegten Höhenmasse dürfen vom oberen Messpunkt der Gebäudehöhe (Schnittpunkt Fassadenhaut mit oberkant Dachsparren respektive roher Betondecke bei Flachdachbauten) nicht überschritten werden. Art. 109 Abs. 2 ist nicht anwendbar. Für die Dachgestaltung (Form, Dachaufbauten etc.) gelten die Vorschriften des Baugesetzes.
- ⁷ Wird bei der Erstellung von Bauten der Abstand von 5.0 m zu anderen Bauten oder Baubereichen unterschritten, so sind die entsprechenden Massnahmen bezüglich Brandschutzes zu treffen.
- ⁸ Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen¹.

¹ Art. 45 Strassengesetz des Kantons Graubünden; StrG

Art. 3 Gestaltung

- ¹ Für Bauten und Anlagen innerhalb der Wohn- und Hotelzone Foppas ist das Richtprojekt vom 9. Oktober 2023 bezüglich der äusseren Erscheinung richtungsweisend und dient als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen.
- ² Abweichungen vom Richtprojekt sind zulässig, sofern damit mindestens eine gleichwertige gestalterische Qualität erreicht wird und keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Zonen entstehen.
- ³ Die Detailgestaltung der Bauten und Anlagen haben erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen. Die Nutzung der kompletten Dachfläche für Solaranlagen ist in Abweichung zum Baugesetz und zugehörigen Gestaltungsrichtlinien² zulässig, wenn diese nicht reflektieren und farblich auf die ortstypischen Steindächer abgestimmt ist.
- ⁴ Innerhalb des Grünbereichs gemäss Generellem Gestaltungsplan ist der Freiraum gesamthaft als Wiese mit standortgerechten Einzelbäumen und Sträuchern zu gestalten. Zusätzlich können innerhalb des Grünbereichs Spielflächen / Spielplätze für die Wohnungen erstellt werden. Die Anlage von Wegen für die interne Erschliessung sowie für die Zufahrt zum Trafo ist zulässig. Private Aussenräume sind angrenzend an die Baubereiche zulässig. Ansonsten ist auf Möblierungen und befestigte Flächen möglichst zu verzichten.

Art. 4 Unterirdische Bauten

- ¹ Die Erstellung von unterirdischen Bauten ist unabhängig der Baubereiche zulässig.
- ² Unterirdische Bauten müssen keinen Grenzabstand einhalten. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen³.
- ³ Nebst der Parkierung, der Keller- und Technikräume sowie weiterer Nutzungen im Zusammenhang mit dem Hotel und den Wohnungen sind in den Untergeschossen auch Infrastrukturnutzungen wie bspw. Trafostationen und Fernwärmezentralen zulässig.

Art. 5 Parkierung

- ¹ Für die Hotel- und Wohnnutzungen sind die gemäss Baugesetz erforderlichen Pflichtparkplätze anzulegen sowie darüber hinaus mindestens 140 öffentliche Parkplätze. Sofern genügend Raum vorhanden, dürfen auch zusätzliche Parkplätze erstellt werden.
- ² Der Parkplatzbedarf des Hotels kann teilweise über die öffentlichen Parkplätze gedeckt und die Anzahl der Pflichtparkplätze für das Hotel durch die Baubehörde entsprechend reduziert werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Gesamtzahl der Parkplätze ausreichend ist. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
- ³ Sämtliche Parkplätze sind unterirdisch zu erstellen. Ausgenommen sind Kurzzeitparkplätze für die Hotelnutzung, diese sind direkt am Hotel zu erstellen.
- ⁴ Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage hat über die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Bereiche zu erfolgen.
- ⁵ Über die Erstellung, Nutzung und Finanzierung der Parkplätze einigen sich die Eigentümer der im Beizugsgebiet befindlichen Grundstücke auf privatrechtlicher Basis.

² Gestaltungsrichtlinien zu Art. 93 vom 17. Februar 2010

³ Art. 45 Strassengesetz des Kantons Graubünden; StrG

- ⁶ Es dürfen insgesamt in der Wohn- und Hotelzone Foppas nicht mehr als 475 Abstellplätze realisiert werden.

Art. 6 Anlieferung

- ¹ Die Anlieferung des Hotels sowie allfälliger weiterer Betriebe hat soweit möglich unterirdisch über die Tiefgarage zu erfolgen.

Art. 7 Zufahrt Trafo

- ¹ Zum bestehenden Trafo auf Grundstück Nr. 633 ist eine Zufahrt für Unterhaltsarbeiten sicherzustellen.
- ² Mit der Festlegung im Generellen Erschliessungsplan sind die notwendigen Fahrrechte erteilt.
- ³ Die Zufahrt zum Trafo kann alternativ auch unterirdisch sichergestellt werden.

Art. 8 Teilaufhebung Quartierplan Foppas

- ¹ Der Quartierplan Foppas Ost vom 19. Dezember 1994 ist mit Inkrafttreten der Teilrevision der Ortsplanung Foppas für das Teilgebiet B aufzuheben und die im Quartierplan festgelegte Quartierplanpflicht über das Teilgebiet B entfällt.