



**Kanton Graubünden
Gemeinde Landquart
Ortsteil Igis/Landquart**

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 27. Juni 2010
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 257 vom 22. März 2011

Letzte Änderung:
Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2021
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 173 vom 1. März 2022

I. Allgemeines

Art. 1

Geltungsbereich

¹ Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Das Baugesetz regelt die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete Entwicklung der Gemeinde.

² Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechtes einzuhalten.

³ Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Gesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 2

Baubehörden

Baubehörden sind der Gemeindevorstand und die Baukommission. Die Baukommission ist für sämtliche Verfügungen und Entscheide zuständig, welche das Gesetz nicht ausdrücklich dem Gemeindevorstand zuweist.

Art. 3

Ausnahmen

Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann der Gemeindevorstand auf Antrag der Baukommission Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden. Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.

II. RICHTPLANUNG

Art. 4

Richtplanung

¹ Im Gemeinderichtplan werden die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt.

² Der Gemeinderichtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für Eigentümer. Er wird durch den Gemeindevorstand erlassen.

³ Der Gemeindevorstand sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region.

III. GRUNDORDNUNG

1. Allgemeines

Art. 5

¹ Erlass und Änderungen von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. **Zuständigkeit**

² Zuständig für den Erlass von Generellen Erschliessungsplänen, Arealplänen und Quartierplänen ist der Gemeindevorstand.

³ Bauvorschriften und Pläne sind während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Interessierten können während dieser Frist schriftlich dazu Stellung nehmen.

Art. 6

Als Mittel der Ortsplanung gelten:

Planungsmittel

- a) das Baugesetz
- b) der Gemeinderichtplan
- c) die Zonenpläne
- d) die Generellen Gestaltungspläne
- e) die Generellen Erschliessungspläne
- f) die Folgeplanung

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Art. 7

Zonenplan

¹ Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen, die Schutzzonen, weitere Zonen sowie das übrige Gemeindegebiet.

² Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

³ Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet.

Art. 8

Zonenschema

¹ Die Bauweise in den einzelnen Zonen richtet sich nach dem Zonenschema und den dazugehörigen Schemazeichnungen, welche integrierende Bestandteile des Gesetzes bilden.

² Das Zonenschema bestimmt ferner den zulässigen Störungsgrad von Betrieben sowie die Empfindlichkeitsstufen.

Art. 9

Zonengrenze

¹ Wenn die Grenze zwischen zwei Bauzonen ein Grundstück durchschneidet, so gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

² Ausserhalb der Bauzone gelegene Grundstückteile dürfen jedoch nur nach Massgabe der betreffenden Zonenvorschriften überbaut werden.

Art. 10

Folgeplanung

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (wie Quartierplanung, Quartiergestaltungsplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

² Die in der Grundordnung festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Der Gemeindevorstand kann jedoch zu Baubeginn oder im Verlaufe der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen oder reduzieren, sofern sich dies als notwendig und zweckmässig erweist.

Art. 11

Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

Festlegungen

a) Bauzonen

- | | |
|--|-----------------------|
| - Kernzone Igis | Art. 12 |
| - Kernzone Landquart | Art. 13 |
| - Wohnzone W1 | Art. 14 |
| - Wohnzonen VV2 - W6 | Art. 15 |
| - Industriezone | Art. 16 |
| - Gewerbezone | Art. 17 |
| - Parkplatzzone | Art. 18 |
| - Platzzone | Art. 18a ¹ |
| - Zone öffentlicher Bauten und Anlagen | Art. 28 KRG |
| - Urbane Zone | Art. 19 |
| - Campus Zone | Art. 20 |
| - Bahnareal (ES IV) | Art. 40 |

b) Landwirtschaftszonen

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| - Landwirtschaftszone (ES III) | Art. 32 KRG |
| - Gartenbauzone (ES III) | Art. 38 |

c) Schutzzonen

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| - Naturschutzzone | Art. 33 KRG |
| - Landschaftsschutzzone | Art. 34 KRG |
| - Grundwasser- und Quellschutzzone | Art. 37 KRG |

¹ Gemäss RB Nr. 173 vom 1. März 2022

- Gewässerraumzone Art. 37a KRG²
- Gefahrenzone 1 Art. 38 KRG
- Gefahrenzone 2 Art. 38 KRG
- Zone Marschlins (ES II) Art. 39
- d) Weitere Zonen
 - Forstwirtschaftszone Art. 31 aBauG
 - Campingzone (ES II) Art. 41
 - Sport- und Erholungszone (ES III) Art. 42
 - Abbau- und Materialablagerungszone (ES IV) Art. 43
 - Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG
 - Zone übriges Gemeindegebiet Art. 41 KRG
- f) Weitere Festlegungen
 - Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG
 - Folgeplanungen Art. 10
 - Arealplanpflicht Art. 46 KRG
 - Quartierplanpflicht Art. 51 KRG

B. Bauzonen

a) Zonenvorschriften

Art. 12

Kernzone Igis

¹ In der Kernzone Igis soll die gewachsene Siedlungsstruktur und Bauweise erhalten und ergänzt werden.

² Neu- und Umbauten sind in Aufbau, Form, Material und Farbgebung siedlungstypischen Einzelbauten und Gebäudegruppen anzupassen

² Gemäss RB 740 vom 8. September 2020

Art. 13

Die Kernzone Landquart ist für Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungsbauten sowie für gewerbliche Bauten mit mässig störenden Immissionen bestimmt. **Kernzone Landquart**

Art. 14

¹ Die Wohnzone W1 bezweckt eine zurückhaltende, landschaftsschonende Überbauung und ist ausschliesslich für Wohnbauten bestimmt. **Wohnzone W1**

² Die Grösse der Baugrundstücke hat mindestens 1'200 m² zu betragen, welche im Sinne der Ausnutzung von 0,3 mit einer Baute mit maximal zwei Wohnbaueinheiten zu überbauen sind.

³ Zur Umgebungsgestaltung sind angrenzend an eine benachbarte Landwirtschaftszone Nutzgehölze zu pflanzen.

Art. 15

¹ Die Wohnzonen W2 - W6 sind für Wohnbauten bestimmt. **Wohnzone W2 - W6**

² Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zugelassen. Sie dürfen das ruhige und gesunde Wohnen in der Nachbarschaft nicht beeinträchtigen

³Art. 16

¹ Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. **Industriezone**
Zulässig sind auch Industrie- und gewerbebezogene Dienstleistungs- und Handelsbetriebe.

² Es sind nur Wohnungen für Personal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.

³ Technisch notwendige Aufbauten, wie Kamine, Liftschächte usw., dürfen die im Zonenschema vorgesehene maximale Gebäudehöhe überragen

⁴ In der Industriezone mit Nutzungsbeschränkung sind Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze aufweisen nicht zulässig. Dies sind namentlich:

³ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 720 vom 10. August 2021

- a) Im Bereich A: Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe, Autogaragen und dergleichen
- b) Im Bereich B: Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs, Lagerhallen sowie Logistikbetriebe und dergleichen.

Art. 17**Gewerbezone**

¹ Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt.

² Es sind nur Wohnungen für Personal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.

³ Es ist der Nachweis für das Vorhandensein einer genügend grossen Fläche für den Güterumschlag erforderlich.

Art. 18**Parkplatzzone**

Die Parkplatzzone ist für die Erstellung von ober- oder unterirdischen Parkieranlagen für Fahrzeuge gemäss VSS bestimmt.

Platzzone**Art. 18a⁴**

¹ Die überlagernde Platzzone dient der Schaffung von öffentlichen Freiräumen innerhalb des Siedlungsgebietes. Es können dies Plätze, Pärke, Spiel- und Sportplätze o. Ä. sein.

² In der Platzzone sind Bauten und Anlagen, die dem Zweck des Platzes dienen (namentlich Wege, Infrastrukturanlagen, Spielgeräte, Musikpavillons o. Ä.), zulässig.

³ Unterhalb des Platzes können Tiefgaragen, Zivilschutzanlagen o. Ä. gestattet werden.

⁴ Sämtliche Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Art. 19**Urbane Zone**

¹ In der Urbanen Zone sind unter Vorbehalt von Absatz 2 alle in einem Baugebiet nach KRG zugelassenen Nutzungen möglich. Es besteht eine

⁴ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 173 vom 1. März 2022

Arealplanpflicht. Die Ausnützungsziffer beträgt 1.2. Im konkreten Einzelfall kann die Ausnutzung bis auf 2.0 erhöht werden, wenn die geplante Überbauungsstruktur, die Gestaltung der einzelnen Baukörper und deren Nutzung im öffentlichen Interesse (Ausdruck der Überbauung, Arbeitsplätze, Freihaltebereiche, Nachhaltigkeit) stehen und die Vorteile für besondere Gestaltung analog Art. 35 aufweisen.

² Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze aufweisen, wie Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe, Autogaragen und dergleichen, sind nicht zulässig.

³ Über die Erhöhung der Nutzung entscheidet der Gemeindevorstand auf Antrag der Baukommission. Eine Bauberatung ist obligatorisch.

Art. 20

¹ Die Campus Zone ist für die Vernetzung von Arbeit, Wohnen und Freizeit bestimmt. In der Campus Zone sind alle in einem Baugebiet nach KRG zugelassenen Nutzungen möglich. Es besteht eine Arealplanpflicht. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.6. Im konkreten Einzelfall kann die Ausnutzung bis auf 1.0 erhöht werden, wenn die geplante Überbauungsstruktur, die Gestaltung der einzelnen Baukörper und deren Nutzung im öffentlichen Interesse (Ausdruck der Überbauung, Arbeitsplätze, Freihaltebereiche, Nachhaltigkeit) stehen und die Vorteile für besondere Gestaltung analog Art. 35 aufweisen.

Campus Zone

² Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze aufweisen, wie Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe, Autogaragen und dergleichen, sind nicht zulässig.

³ Die vorgesehenen Wohneinheiten müssen in direktem Zusammenhang zur übrigen Nutzung stehen und dürfen nicht mehr als 20% der gesamten anrechenbaren Geschossfläche aufweisen.

⁴ Über die Erhöhung der Nutzung entscheidet der Gemeindevorstand auf Antrag der Baukommission. Eine Bauberatung ist obligatorisch.

b) Regelbauweise**Art. 21****Hofstattrecht**

¹ Bauten, die zerstört werden, dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über zonengemässe Nutzung, Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnützungsziffer und Gebäudehöhe im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden, wobei auch Zweckänderungen im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind.

² Bau- und Niveaulinien sind einzuhalten.

³ Ein Abbruch und Wiederaufbau von Bauten ist in der Kernzone Igis gestattet, sofern eine zonenkonforme Bebauung eine unzumutbare Härte bedeuten würde.

⁴ Das Hofstattrecht verwirkt nach Ablauf von drei Jahren seit der Zerstörung oder dem Abbruch einer Baute

Art. 22**Ausnützungsziffer**

¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Geschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{Ausnützungsziffer } AZ = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

² Die Grundstücksfläche darf auch bei Handänderungen nur einmal für die Berechnung der AZ verwendet werden.

Art. 23**Anrechenbare Geschossfläche**

¹ Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, ohne Aussenwände, in Haupt-, An- und Nebenbauten.

² Im Dachgeschoss wird, ohne Rücksicht auf die Zweckbestimmung, jene Fläche angerechnet, welche innerhalb einer lichten Höhe von 1.80 m und mehr liegt.

³ Im Untergeschoss wird nur die Fläche der für Wohn- und Gewerbe zwecke nutzbaren Räume angerechnet. Als Unterterrain gelten jene Geschosse, deren Kotten oberkant Decke im Mittel nicht mehr als 1.50 m

aus dem gewachsenen oder massvoll planierten Terrain herausragen. Ausgenommen sind Einfahrten und Zugänge bis zu 6 m Breite.

Nicht angerechnet werden:

- a) Einstellräume für Fahrzeuge nach Massgabe von Art.68,
- b) offene Erdgeschosshallen und offene Dachterrassen,
- c) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
- d) An- und Nebenbauten, die nicht zu Wohn- oder Gewerbebezwecken genutzt werden können.
- e) Technikräume und Flächen für technische Installationen (Liftschächte, Cheminées, Kamine und Steigzonen).
- f) Kellerräume, sofern nicht direkt natürlich belichtet.
- g) Waschküchen (sofern im Untergeschoss)
- h) verglaste unbeheizte Veranden, Balkone sowie in sich geschlossene unbeheizte Wintergärten, sofern deren Fläche 20 % der jeweiligen Wohneinheit nicht übersteigt.

Art. 24

¹ Als anrechenbare Landfläche gilt die von der Baueingabe erfasste, baulich noch nicht ausgenützte Grundstücksfläche innerhalb der Bauzone mit Einschluss der für die Erschliessung der eigenen Parzellen erforderlichen Verkehrsanlagen. **Anrechenbare Landflächen Nutzungsübertragungen**

² Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes.

³ Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird. Das Grundbuchamt orientiert die Baubehörde über Abparzellierungen.

⁴ Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Sie kann Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken lassen.

Art. 25

Ausnützung nach Baumass

Bei Gebäuden, bei denen nicht die Geschoss- und Wohnfläche erfasst werden kann, wie Säle, Hallen, Magazine etc., wird pro 3.00 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Geschossfläche ermittelt.

Art. 26

Grenzabstand

¹ Sämtliche Hochbauten müssen die vorgeschriebenen Grenzabstände einhalten. Der Grenzabstand ist die waagrecht gemessene kürzeste Entfernung zwischen der Umfassungswand und der Grundstücksgrenze. Gegenüber Hausecken ist mindestens der kleine Grenzabstand einzuhalten.

² Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den Nebenfassaden aus einzuhalten. Die Hauptfassade wird aufgrund der Lage der Hauptwohnräume bestimmt; im Zweifel sind zusätzlich die topografische Lage und die Stellung der Nachbargebäude massgebend.

³ Auskragende Gebäudeteile, wie offene Balkone, Erker, Vordächer etc. dürfen nicht mehr als 1.00 m in den Grenzabstand hineinragen. Die Gesamtlänge von Balkonen und Erkern, die in den Grenzabstand hineinragen, darf, ausgenommen gegenüber Strassen, zwei Fünftel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Art. 27

Sonderfälle

¹ Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist die Summe der Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten. Der Gebäudeabstand ist die waagrecht gemessene kürzeste Entfernung zwischen den Umfassungsmauern der Gebäude.

² Mit Zustimmung des Nachbarn können die Gebäudeabstände ungleich auf die beiden Grundstücke verteilt werden.

³ Für An- und Nebenbauten gelten mit folgenden Ausnahmen grundsätzlich die ordentlichen Bauvorschriften:

- a) Für An- und Nebenbauten, die keine Wohn- oder Arbeitsräume enthalten, beträgt der Grenzabstand 2.50 m, sofern ihre Gebäudehöhe 3 m und ihre Firsthöhe 4 m nicht übersteigt,
- b) gegenüber Hauptbauten muss kein Gebäudeabstand eingehalten werden,
- c) mit Zustimmung des Nachbarn und bei einheitlicher Gestaltung kann das Bauen an die Grenze und der Zusammenbau von zwei solchen Bauten gestattet werden,
- d) Anbauten bis zu 3 m Höhe, die nicht zu Wohn- oder Arbeitszwecken bestimmt sind, werden nicht zur Gebäudelänge der Hauptbaute gerechnet, sofern sie nicht mehr als 9 m Gebäudelänge aufweisen. Überschreiten sie dieses Mass von 9 m, werden die Anbauten bei der Bemessung der Gebäudelänge in vollem Umfange mitberücksichtigt.
- e) Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern, Böschungen und dergleichen sowie Einfriedungen und Lebhäge dürfen innerhalb des ordentlichen Grenzabstandes insgesamt eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.

Art. 28

¹ Das Zusammenbauen selbständiger Gebäude ist zulässig:

Grenzbaurecht

- a) wenn an eine bestehende Brandmauer angebaut wird,
- b) wenn die beiden Häuser gleichzeitig erstellt werden,
- c) wenn bei einseitigem Grenzbau der Nachbar sich verpflichtet, bei einer Überbauung seines Grundstückes an die Brandmauer anzubauen. Diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

² Die vorgeschriebenen Mehrlängenzuschläge sind schon beim ersten Bau einzuhalten.

Art. 29⁵

¹ Wo Baulinien und Baugestaltungslinien bestehen, muss der Grenzabstand gegenüber der Strassen- bzw. Trottoirgrenze nicht eingehalten werden. **Abstand von Strassen und Wäldern**

⁵ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 740 vom 8. September 2020

² Fehlen Baulinien, so ist bei offener Überbauung gegenüber der Strassen- bzw. Trottoirgrenze mindestens ein Abstand von 5 m einzuhalten. Für Nebenbauten kann auf Gesuch hin ausnahmsweise ein Abstand bis 2.50 m bewilligt werden. Für Tiefbauten kann die Baukommission kleinere Abstände bewilligen.

³ Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.

Art. 30

Gebäudelänge, Mehrlängenzu- schlag

¹ Die Gebäudelänge ist die längste waagrechte Fassadenabmessung. Bei unregelmässigen Grundrissen wird sie als grösste Ausdehnung des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes gemessen.

² Wenn die Gebäudelänge das im Zonenschema angegebene Mass übersteigt, so erhöht sich der Grenzabstand gegenüber der betreffenden Gebäudeseite um 1/5 des Mehrmasses.

³ Für An- und Nebenbauten gelten die besonderen Vorschriften von Art. 28.

Art. 31

Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassade bis zu ihrem Schnitt mit der Dachfläche gemessen. Bei Gebäuden mit einer Giebelfront gegen die Strasse wird die Gebäudehöhe bis zum unteren Drittel der Höhe des Giebeldreieckes gerechnet.

² Bei Bauten am Hang wird die Gebäudehöhe auf der Bergseite vom natürlichen Terrain aus gemessen. Die Gebäudehöhe auf der Talseite darf dann die zulässige Maximalhöhe nicht um mehr als 1 m übersteigen.

³ Bei Gebäuden mit weniger als 3 m Abstand von der Baulinie bzw. von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze wird die Höhe von der Niveaulinie bzw. vom Längenprofil der Strasse, in allen übrigen Fällen vom bestehenden Terrain in der Fassadenmitte aus gemessen.

Art. 32

¹ Die normale Dachneigung beträgt 10 - 30°. Sie darf bis 60° erhöht werden, sofern die bei einer Dachneigung von 45° zulässige Firsthöhe nicht überschritten wird. **Dachgestaltung**

² Dächer sind in Material und Form so zu gestalten, dass im Zusammenhang mit benachbarten Gebäuden und im Rahmen des Quartiers eine gute Gesamtwirkung entsteht.

³ Dachaufbauten (Gauben, Lukarnen) und Einschnitte sind nur zulässig, wenn sie in horizontaler Richtung höchstens 1/3 der Dachlänge und vertikal höchstens 2/5 der Dachhöhe messen.

⁴ Gauben für Dachausbauten sind nur zulässig, wenn die Schnittlinie der Vorderseite mit der Dachfläche der Lukarne die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreitet.

⁵ In der Kernzone Igis sind bei Hauptbauten keine Flachdächer, Pultdächer oder Tonnendächer zugelassen. Gauben für Dachausbauten sind nicht erlaubt.

Art. 33

¹ Der Ausbau des Dachstockes mit Wohnräumen ist in allen Zonen zulässig. **Dachausbau**

² Dachaufbauten auf Flachdächern (so genannte Attika) sind nur gestattet, wo dies in den Zonenvorschriften vorgesehen ist. Sie dürfen die für andere Bauten vorgesehene Dachneigung auf den beiden Hauptseiten von 45° nicht überschreiten.

³ Dachaufbauten für Liftmotoren, Treppenhäuser oder dergleichen sind gestattet, ohne an den vorgeschriebenen Winkel gebunden zu sein.

c) Besondere Bestimmungen

Art. 34

¹ Bauten und Bauteile aller Art (unter Einschluss von Reklamen und Bemalungen) sind so zu gestalten, dass sie sich in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild gut einordnen. **Gestaltung**

² Lagerplätze, Vorplätze, Hinterhöfe und Gärten sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

³ Die Baukommission kann Baubewilligungen mit Auflagen in Bezug auf die Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung verbinden

Art. 35

Vorteile für besondere Gestaltung

¹ Erfüllt ein Areal- oder Quartierplan die nachgenannten Voraussetzungen, kann von den Grenzabständen und den Gebäudelängen gemäss Regelbauweise abgewichen werden. Von der Gebäudehöhe kann abgewichen werden, soweit dadurch nicht ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Überdies kann ein Ausnützungsbonus bis maximal 20% gewährt werden. Diese Voraussetzungen sind⁶:

a) das erfasste Areal- oder Quartierplangebiet muss mindestens folgende Flächen aufweisen:

- Kernzone Landquart: gemäss Generellem Gestaltungsplan
- Kernzone Igis: Bauparzelle samt benachbarten Grundstücken
- Wohnzonen: 3000 m²,

b) differenziert gestaltete Überbauung unter rationeller Bodennutzung im Sinne der verdichteten Bauweise unter optimaler Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume und der gemeinsamen Erschliessung,

c) in ausgesprochenen Wohngebieten geeignete, den Bedürfnissen entsprechende Spielflächen für Kinder,

d) gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung,

e) zweckmässige Anlage der vorgeschriebenen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, womöglich unterirdisch,

f) die benachbarten Grundstücke dürfen durch das Projekt nicht mehr benachteiligt werden als durch eine zonengemässe Überbauung.

² Quartiergestaltungspläne werden einem vom Gemeindevorstand ernannten Experten zur Begutachtung vorgelegt. Dieser Experte kann bereits in der Planungsphase zur Beratung beigezogen werden.

⁶ Revidiert durch RB Nr. 173 vom 1. März 2022

Art. 36

¹ Plakate dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Plakatwänden angebracht werden. Mit Ausnahme von Baureklamen und Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe sind Reklamen in der Regel nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig. **Reklamen**

² Sie sind so zu gestalten, dass sie das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Bezüglich der Verkehrssicherheit wird auf die speziellen Vorschriften der eidgenössischen Verordnung über die Strassensignalisation (SSV) verwiesen.

³ Im Bereich von Kantonsstrassen ist zudem die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde erforderlich.

Art. 37

¹ Veränderungen des bestehenden Terrainverlaufes, Mauern, Gruben Terraingestaltung etc. sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie unterstehen der Bewilligungspflicht. **Terraingestaltung**

² Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder zu bepflanzen. Der Gemeindevorstand kann Wiederherstellungspläne verlangen.

C. Landwirtschaftszonen

Art. 38

¹ Die Gartenbauzone ist für Bauten bestimmt, welche dem Boden unabhängigen Gartenbau dienen. **Gartenbauzone**

² Es dürfen nur Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie das Betriebspersonal erstellt werden. Pro Betrieb ist nur eine Wohnung zulässig.

D. Schutzzonen

Art. 39

¹ Die Zone Marschlins bezweckt den Schutz des Schlosses Marschlins unter Einbezug einer angemessenen Entwicklung. **Zone Marschlins**

² Die Zone Marschlins wird in zwei Bereiche unterteilt, nämlich den Schutz- und den Entwicklungsbereich (Genereller Gestaltungsplan).

³ Im Schutzbereich dürfen Bauten im Rahmen des Schutzzweckes genutzt werden. Generell dürfen keine Bauten erstellt und keine Terrainveränderungen vorgenommen werden.

⁴ Im Entwicklungsbereich sind Bauten zulässig, die mit der konkreten Nutzung des Schlosses in Zusammenhang stehen und mit dem Schutzzweck vereinbar sind.

⁵ Für alle Bauvorhaben ist eine Bauberatung obligatorisch.

E. Weitere Zonen

Art. 31 aBauG gemäss RB Nr. 257

Forstwirtschaftszone

¹⁷ Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen.

² Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Art. 40

Bahnareal

Im Bahnareal dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Sinne der Vorschriften des Eisenbahngesetzes ganz oder überwiegend dem Bahnbetrieb dienen.

Art. 41

Campingzone

¹ Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants.

² Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung oder Gestaltung der Bauten.

⁷ Revidiert durch RB-Nr. 257 vom 22. März 2011

³ Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung 'des Betriebes vorhanden sind. Für bewilligte Campingplätze ist eine Campingordnung aufzustellen, welche der Genehmigung durch den Gemeindevorstand bedarf.

⁴ Das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone ist verboten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.

⁵ Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

Art. 42

¹ In der Sport- und Erholungszone sind Bauten sowie Gebäude und Anlagen zulässig, die dem Sport und der Erholung dienen, wie Ballspielplätze, Wald- und Langlaufbahnen mit den dazugehörigen Nebenbauten (Ankleide- und Duschräume etc.). **Sport- und Erholungszone**

² Anlagen für den Motorsport sind untersagt.

³ Im bewaldeten und im zum Wald gehörenden Areal ist die Bewilligung der Forstorgane einzuholen.

Art. 43

¹ Die Abbau- und Materialablagerungszone bezeichnet die für die Entnahme von Kies, Lehm oder anderen Materialien, für die Materialablagerung sowie für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmten Flächen. **Abbau- und Materialablagerungszone**

² Die Abbau- und Materialablagerungsflächen sind nach Abschluss von Materialentnahmen bzw. -ablagerungen oder nach Abschluss einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss des Abbaus oder der Materialablagerung erforderlich sind.

³ Für grössere Abbau- und Materialablagerungsvorhaben erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.

3. Genereller Gestaltungsplan

Art. 44

Genereller Gestaltungsplan

¹ Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

² Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Schutzbereiche und Erhaltungsbereiche. Er bestimmt die geschützten Bauten und Baugruppen sowie die geschützten Natur- und Kulturobjekte.

³ Zur Gestaltung des Ortsbildes, von Strassenzügen, Plätzen oder Hofräumen können im Generellen Gestaltungsplan Baulinien, Niveaulinien, Baugestaltungslinien und Strassenbebauungslinien, Baumbepflanzungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt werden.

⁴ Der Generelle Gestaltungsplan kann ferner Gebiete bezeichnen, in denen Bauvorhaben nur aufgrund rechtskräftiger Areal- oder Quartierpläne bewilligt werden.

⁵ Im Generellen Gestaltungsplan sind Freiräume und Freiflächen zu bezeichnen.

Art. 45

Freiräume

¹ In Zonen mit fixierten Freiräumen sind Bauten nur im Ausmass der bestehenden Grundrisse zulässig. Vorbauten, wie Erker, Balkone und dergleichen, die in den Luftraum hineinragen, sind zugelassen.

² Die Gebäudeausmasse sind vor Abbruch im Einverständnis mit der Gemeinde auf Kosten des Grundeigentümers festzulegen.

³ Bei Zerstörung ist der Grundeigentümer für den Umfang des Altbaus beweispflichtig.

⁴ Die Bestimmungen über den Grenzabstand finden keine Anwendung.

Art. 46

Freiflächen

¹ Freiflächen sind Flächenanteile eines Grundstückes, die nicht überbaut werden dürfen. Sie werden im Generellen Gestaltungsplan Kernzone Igis bzw. Landquart prozentual oder als konkret bezeichnete Fläche festgelegt.

² Grundstücke, die in der gleichen Bauzone und in unmittelbarer Nähe liegen, können für die Berechnung der Freiflächen mit einbezogen werden, sofern sie mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegt werden, welche im Grundbuch anzumerken ist.

³ Die ausgenutzten Bau- und Freiflächen sind bei Handänderungen anzurechnen.

Art. 47

¹ Baugestaltungslinien legen die räumliche Ausdehnung von Bauten teilweise oder in allen Ausdehnungen verbindlich fest. **Baugestaltungslinien**

² Strassenbebauungslinien sind Gestaltungslinien, die die Ausrichtung von Bauten gegenüber dem öffentlichen Raum und privaten Verkehrsflächen festlegen.

³ Bauten innerhalb des Strassenbebauungsbereiches Landquart müssen mit ihrer Hauptfront bis an die Strassenbebauungslinie gesetzt werden.

⁴ Im Strassenbebauungsbereich Igis sind neue Gebäude so zu stellen, dass ihre Hauptfronten einen mittleren Strassenabstand von höchstens 2,5 m aufweisen.

⁵ Der Gemeindevorstand kann auf Antrag der Baukommission Ausnahmen bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich bessere Lösung erreicht wird.

Art. 48

Mit Baumbepflanzungslinien werden diejenigen Bereiche im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet, auf welche Laubbäume gepflanzt werden können. **Baumbepflanzungslinien**

Art. 49

¹ Für die im Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplangesetzgebung. **Natur- und Kulturobjekte**

² Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind in besonderem Mass zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Bauvorhaben trifft die Baubehörde die notwendigen Anordnungen zur Erhaltung der wertvollen Objekte.

4. Erschliessung

Art. 50

Genereller Erschliessungsplan

¹ Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er legt die für die hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkieranlagen oder Bushaltestellen fest⁸. Er kann Anlagen der Feinerschliessung bestimmen.

² Der Generelle Erschliessungsplan kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.

³ Im Weiteren enthält er Angaben über die Linienführung der wichtigsten Versorgungsanlagen, über deren Einzugsgebiet sowie über die Standorte wichtiger Bauten zu Versorgungszwecken.

⁴ Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die Generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

⁵ Der Generelle Erschliessungsplan besteht aus den Teilen Verkehr und Versorgung.

Art. 51

Baureife

¹ Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif:

a) wenn eine im betreffenden Gebiet durchzuführende Baulandumlegung durch die Überbauung nicht präjudiziert wird,

b) wenn die Erschliessung des Baugrundes durch eine hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und Abwasserreinigung nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes gesichert ist.

Art. 52

Etappen

¹ Die Bauzone ist im Zonenplan in zwei Etappen eingeteilt.

⁸ Revidiert durch RB Nr. 173 vom 1. März 2022

² In der ersten Etappe ist die Erschliessung ausgeführt oder abgeklärt. Die Gemeinde sorgt nach Massgabe der genehmigten Kredite für den erforderlichen Ausbau der Erschliessungsanlagen. Die Grundeigentümer haben an die Erschliessungskosten die gesetzlich vorgeschriebenen Beiträge zu leisten. Die Gemeinde kann für eine beschränkte Zeitdauer und gegen Verzinsung eine Vorfinanzierung durch die Bauinteressenten verlangen.

³ In der zweiten Etappe ist die Gemeinde nicht zur Erstellung von Erschliessungsanlagen verpflichtet. Baubewilligungen können von der Erstellung eines Quartierplanes und von der Sicherstellung der Erschliessungskosten durch die Bauherrschaft abhängig gemacht werden. Die Gemeinde nimmt in der Regel die Projektierung, die Arbeitsvergebung und die Bauleitung der Erschliessungsanlagen selbst vor.

⁴ Der Gemeindevorstand teilt die Gebiete der zweiten Etappe nach Bedarf in die erste Etappe um.

Art. 53

¹ Die Gemeinde erstellt nach Massgabe der genehmigten Kredite die im **Bau der Erschliessungsanlagen** Generellen Erschliessungsplan vorgesehenen öffentlichen Strassen und Werkleitungen in der ersten Etappe.

² Private Strassen, Zufahrten und Werkleitungen sind nach den Vorschriften der Gemeinde durch die Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten.

³ Die Eigentümer privater Leitungen sind verpflichtet, anderen Grundeigentümern gegen angemessene Entschädigung die Mitbenützung der Leitung zu gestatten.

Art. 54

¹ Die in der zweiten Etappe von den Privaten erstellten Wasser- und Kanalisationsleitungen gehen nach der Erstellung ins Eigentum der Gemeinde über, soweit sie im Generellen Erschliessungsplan vorgesehen sind. **Übernahme privater Erschliessungsanlagen**

² Die in der zweiten Etappe von Privaten errichteten Erschliessungsanlagen können bei der Umteilung in die erste Etappe von der Gemeinde übernommen werden, ohne dass diese jedoch zur Leistung von Beiträgen an die Erstellungskosten verpflichtet ist.

³ Der Unterhalt privater Erschliessungsanlagen ist Sache der Eigentümer. Dazu gehört auch die Schneeräumung.

Art. 55

Perimeterverfahren ¹ Die Beiträge an die Kosten der Erschliessungsanlagen werden im Perimeterverfahren festgesetzt. Dieses Verfahren wird in den Gebieten der zweiten Etappe auch für die Verteilung der übrigen Erschliessungskosten angewendet.

² Der Gemeindevorstand wählt für eine Amtsdauer von vier Jahren eine Perimeterkommission von drei Mitgliedern und zwei Stellvertretern, die ihm in sämtlichen Fragen des Perimeterverfahrens Anträge stellen.

Art. 56

Kosten Erschliessungsanlagen Die Kosten der Erschliessungsanlagen werden zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern wie folgt aufgeteilt:

	Gemeinde	Grundeigentümer
Hauptverkehrsstrassen	100%	---
Sammelstrassen	40 - 60%	40 - 60%
öffentliche Erschliessungsstrassen	20 - 40%	60 - 80%
private Erschliessungsstrassen	---	100%

IV. KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 57

Energiesparmassnahmen ¹ Neue Gebäude, grössere Umbauten und deren technische Einrichtungen sind so zu planen und auszuführen, dass zu deren Betrieb ein möglichst geringer Fremdenergiebedarf benötigt wird.

² Baugesuchen für Neubauten und wesentliche Umbauten darf nur entsprochen werden, wenn sie in energetischer Hinsicht dem neuesten Stand der Technik entsprechen. Die wesentlichsten Nachweise sind der zuständigen Behörde mit dem Baugesuch einzureichen. Die Gemeinde

gibt zu diesem Zweck ein Formular ab. Die bewilligten Massnahmen sind durch geeignete Kontrollen zu überprüfen.

³ Die Gemeinde kann die in Abs. 2 verlangten Nachweise sowie ihre Feststellungen am Bau nachprüfen lassen. Der Gesuchsteller hat die von ihm verursachten Prüfungskosten zu tragen. Beanstandete Mängel sind vom Eigentümer innert angemessener Frist auf eigene Kosten zu beheben.

⁴ Im Übrigen gilt die Energiegesetzgebung von Bund und Kanton.

Art. 58

¹ Gefährdet ein Gebäude infolge mangelhaften Unterhaltes Menschen oder fremdes Eigentum oder verunstaltet es das Orts- oder Landschaftsbild, so ist es vom Eigentümer instand zu stellen oder zu entfernen. **Unterhaltungspflicht**

² Diese Vorschrift gilt sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Lager-, Werk- und Bauplätze sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen, Auffüllungen, Steinbrüche etc. entstanden sind.

Art. 59

Der Ausbau der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen erfolgt nach Massgabe der entsprechenden kommunalen Vorschriften und unter Beachtung des übergeordneten Rechtes. **Ver- und Entsorgung**

Art. 60

¹ Misthaufen und Jauchekasten sind so anzulegen, dass keine Immissionen auf Nachbargrundstücken entstehen. **Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen**

² Die Baukommission kann bei mechanischen Anlagen wie Heugebläsen etc. insbesondere in der Nachbarschaft zu Wohnzonen die nötigen Vorkehren zur Verminderung von Immissionen anordnen.

Art. 61

¹ Das Erstellen von Bauteilen auf oder unter dem öffentlichen Grund ist im Allgemeinen nicht zulässig. Sie kann in Ausnahmefällen gegen Unterzeichnung eines Revers und Bezahlung einer Gebühr bewilligt werden. **Öffentlicher Grund**

² Die Benützung des öffentlichen Grundes für das Aufstellen von Gerüsten und für das Lagern oder Bearbeiten von Material ist nur mit Bewilligung der Baukommission und gegen Entrichtung einer Gebühr gestattet.

Art. 62

**Öffentlicher Luft-
raum**

Vorbauten wie Erker, Balkone etc. dürfen in der Regel nicht in den öffentlichen Luftraum hineinragen. Sofern die freie Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert und der Verkehr nicht gefährdet wird, kann die Baukommission die Benützung des öffentlichen Luftraumes für solche Bauten bewilligen, sofern sie mit ihrem tiefsten Punkt wenigstens 4.50 m höher als die Strasse oder 3 m höher als das Trottoir angelegt werden und nicht mehr als 1 m Ausladung haben.

Art. 63

**Benützung des Pri-
vateigentums für
öffentliche Zwecke**

¹ Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungspunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung etc. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt solcher Einrichtungen trägt die Gemeinde.

² Die Grundeigentümer sind anzuhören und ihren berechtigten Wünschen ist Rechnung zu tragen.

Art. 64

**Einfriedungen,
Pflanzen**

¹ Einfriedungen, Pflanzen, Mauern und Böschungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Gegenüber dem Fahrbahnrand ohne Trottoir ist ein Abstand von mindestens 30 cm einzuhalten. Wenn ein Trottoir vorhanden ist, muss kein Abstand eingehalten werden.

² Stacheldrahtzäune sind verboten.

³ Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Strasse oder verunstalten sie das Orts- oder Landschaftsbild kann die Baubehörde die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen oder Anlagen anordnen.

Art. 65

**Dachwasser,
Schneeräumung**

¹ Es ist untersagt, Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Plätze und Wege abzuleiten.

² Die Grundeigentümer haben durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass kein Schnee von Gebäuden auf die Strasse fällt.

Art. 66

¹ Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung aller öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze. **Strassenbenennung**

² Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

Art. 67

¹ Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern. **Zu- und Ausfahrten**

² Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5 % und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.

³ Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

Art. 68

¹ Bei sämtlichen Neubauten und Umbauten sowie bei Nutzungsänderungen ist die erforderliche Anzahl Parkplätze auf privatem Grund zu erstellen und zu unterhalten. **Parkierung, Garagen**

² Die vom Gemeindevorstand zu erlassende Parkplatzverordnung legt die erforderliche Anzahl Parkplätze fest. Die Anzahl richtet sich nach der Art der Nutzung und der Ausnützung des Grundstücks sowie nach der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr (der Generelle Erschliessungsplan legt die Gebiete mit den unterschiedlichen Bedarfswerten fest).

³ Ist das Erstellen von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich oder aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes oder aus verkehrstechnischen Gründen nicht erwünscht, so kann der Gemeindevorstand den

Grundeigentümer zur Leistung von zweckgebundenen Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem andern Ort verpflichten. Die Höhe der Abgabe wird in der Parkplatzverordnung festgelegt.

V. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 69

Grundsatz

¹ Das Verfahren richtet sich grundsätzlich nach kantonalem Recht.

² Der Gemeindevorstand ist Beschwerdeinstanz für Entscheide der Baukommission. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage seit Mitteilung.

Art. 70

Baubewilligung

¹ Bauvorhaben sind vorgängig zur Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.

² Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

Art. 71

Entscheid über Baubewilligungs- pflicht

¹ Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die Entscheid über baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig hält.

² Mit Bezug auf die baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren erfüllt sind.

Art. 72

Meldeverfahren

Das Meldeverfahren ist ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren. Es findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, namentlich

a) Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;

- b) Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
- c) Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4 m²;
- d) Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
- e) nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.00 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.00 m² ausserhalb Bauzonen;
- f) Fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus sowie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten.

Art. 73

¹ Dem Baugesuch sind folgende Planunterlagen in doppelter Ausfertigung beizulegen: **Unterlagen zum Baugesuch**

- a) Grundbuchplan-Ausschnitt 1 : 500 / 1 : 1000 des Bauplatzes mit Einzeichnung der Zufahrt sowie der Grenzabstände, Angabe der Werkleitungen;
- b) Grundrisse sämtlicher Stockwerke mit Einschluss des Kellers und Dachstockes im Massstab 1 : 50 oder 1 : 100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse, Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen und Zweckbestimmung der Räume;
- c) Pläne sämtlicher Fassaden im Massstab 1 : 50 oder 1 : 100 inkl. bestehendem und projektiertem Terrainverlauf;
- d) Quer- und Längsschnitt durch das Gebäude, mit eingeschriebenen Stockwerkhöhen und Angaben über Strassen- sowie bestehende und projektierte Terrainhöhen unter Angabe gesicherter Niveaupunkte;
- e) Kanalisationsplan Massstab 1 : 100 mit Längenprofil;
- f) ein Baubeschrieb auf amtlichem Formular mit Angabe über Material und Farbe;
- g) Berechnung der Ausnützungsziffer;

- h) Unterlagen für die Anlagen, die der feuer- und gewässerschutzpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellt sind;
- i) Pläne der Terraingestaltung mit Quer- und Längsschnitt durch die ganze Bauparzelle;
- j) Energienachweis;
- k) Auszug aus dem Grundbuch über öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen;
- l) für Bauten in der Kernzone Landquart ein Modell des geplanten Baukörpers (weiss, ohne Details) im Massstab 1 : 500;
- m) für Bauten in der Urbanen Zone und der Campus Zone ist ein Masterplan einzureichen. Dieser hat eine städtebauliche Studie, ein Nutzungskonzept, den Nachweis der Dichte und der Anzahl Parkplätze sowie die Erschliessung Verkehr (ÖV, MIV, Langsamverkehr) zu enthalten. Ebenso ist ein Modell zu erstellen.

² Die Baukommission kann zusätzlich Unterlagen wie Berechnungen, Modelle etc. verlangen.

Art. 74

Baubeginn und Baufristen

¹ Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung erteilt worden ist und alle nach übergeordnetem Recht erforderlichen Bewilligungen vorliegen.

² Eine Baubewilligung erlischt, wenn der Gesuchsteller nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft den Bau beginnt oder ohne erhebliche Unterbrechungen weiterführt. Die Baukommission kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

³ Unterbleibt die Vollendung des Baues, ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Art. 75

Gebühren

¹ Für das Baubewilligungsverfahren, die Baukontrolle und die Bauabnahme erhebt die Gemeinde eine Gebühr von 2 Promille der Bausumme. Das Nähere wird durch eine vom Gemeindevorstand zu erlassende Gebührenverordnung geregelt.

² Die Kosten des Einspracheverfahrens werden der unterliegenden Partei auferlegt.

³ Ausserordentliche Aufwendungen der Gemeinde, z.B. für die Einholung von Gutachten und ähnliches, werden dem Gesuchsteller überbunden. Über solche Aufwendungen ist dieser vorgängig zu orientieren.

Art. 76

Die Verantwortlichkeit, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, das Bussverfahren sowie das Rechtsmittelverfahren richten sich nach kantonalem Recht. **Verantwortlichkeit**

VI. ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Art. 77

¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 9. September 1979 mit den seitherigen Änderungen, als aufgehoben. **Aufhebung und Änderung des bisherigen Rechts**

² Für rechtskräftig verfügte Parkplatzabgaben besteht kein Rückforderungsrecht. Durch das neue Baugesetz frei werdende Parkplätze können Nachbargrundstücken zur Verfügung gehalten werden.

Art. 78

¹ Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Urnenabstimmung vom 27. Juni 2010 mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft. **Inkrafttreten**

² Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.

ANHANG ZUM BAUGESETZ

- **Zonenschema (gemäss Art. 8)**
- **Schemazeichnungen (gemäss Art. 8)**
- **Rahmenbedingungen zu Gebieten mit Folgeplanungspflicht**
- **Richtlinien zum Quartierplangebiet «Dorfplatz Igis»**

ZONENSHEMA

ZONEN	W1	W2	W3	W4	W5	W6	Kern- zone Igis	Kernzone Landquart	Indust- riezone	Gewer- bezzone	Urbane Zone	Campus- zone	ZöBa/ ZöA
geschlossene Bau- weise besondere Bauweise	nein	aufgrund von Quartiergestaltungsplänen zulässig (Art. 81, 88 ff)									Arealplan (Art. 6, 7, 11 ff)	Arealplan (Art. 6, 7, 11 ff)	
<u>Ausnützungsziffer</u>	0.3	0.4	0.5	0.7	0.9	1.1	genereller Gestal- tungsplan	1.2	-	-	1.2 (maximal 2.0 Areal- plan ⁹)	0.6 (maximal 1.0 Arealplan ¹⁰)	-
<u>Grenzabstände</u>													
grosser	5.0 m	7.0 m	9.0 m	12.0 m	14.0 m	12.0 m	2.5 m	6.0 m	4.0 m	4.0 m	6.0 m	4.0 m	-
kleiner	5.0 m	4.0 m	5.0 m	6.0 m	7.0 m	6.0 m	2.5 m	3.0 m	4.0 m	4.0 m	3.0 m	4.0 m	-
<u>Mehrlängenzuschlag</u> für Gebäudelängen von mehr als	-	15.0 m	15.0 m	15.0 m	15.0 m	15.0 m	-	-	-	-	Keiner (Areal- plan)	Keiner (Areal- plan)	-
<u>Attikageschosse</u>	nein	nein	ja	ja	ja	ja	nein	ja	-	-	nein	nein	--
<u>Gebäudehöhe</u>	7.5 m	7.5 m	9.5 m	12.5 m	15.5 m	18.0 m	9.5 m ¹¹	18.0 m ¹²	20.0 m	10.5 m	18.0 m bzw. nach Arealplan	14.0 m bzw. nach Arealplan	-
<u>Empfindlichkeitsstufe</u>	2	2	2	2	2	2	3	3	4	3	3	3	3 ¹³

⁹ Wird durch den Gemeindevorstand festgelegt, nach Kriterien der Gestaltung und der Nutzung im öffentlichen Interesse und Anforderungen im Arealplan

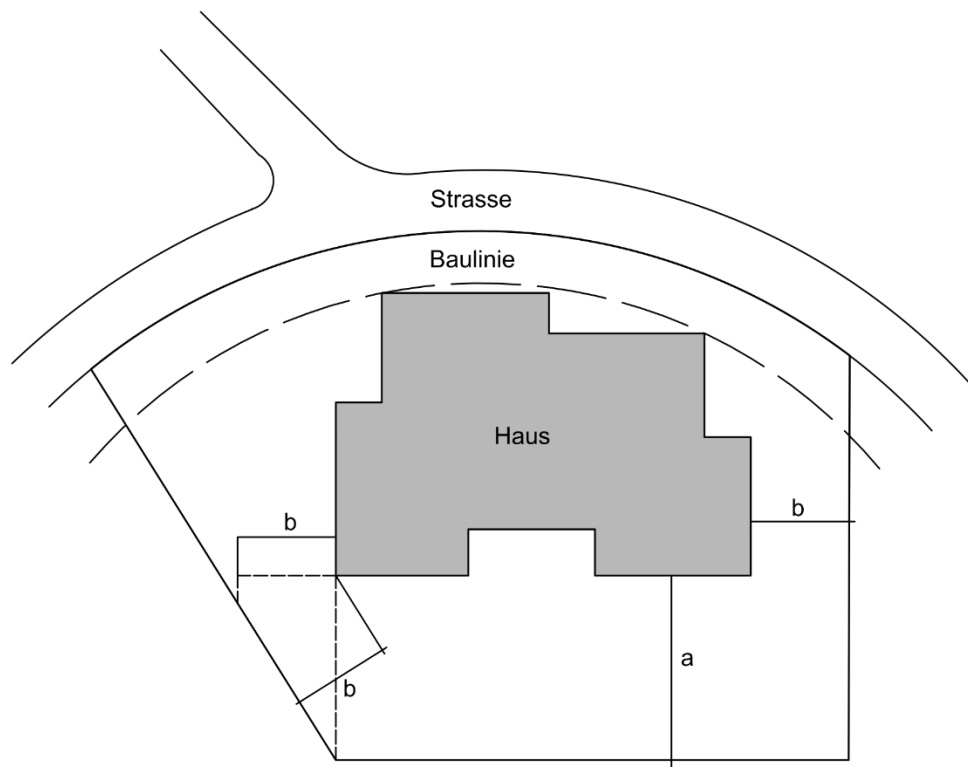
¹⁰ Wird durch den Gemeindevorstand festgelegt, nach Kriterien der Gestaltung und der Nutzung im öffentlichen Interesse und Anforderungen im Arealplan

¹¹ Die Zahl der Geschosse beträgt Drei

¹² Die Zahl der Geschosse beträgt Fünf

¹³ formelle Korrektur durch RB Nr. 257 vom 22.03.2011

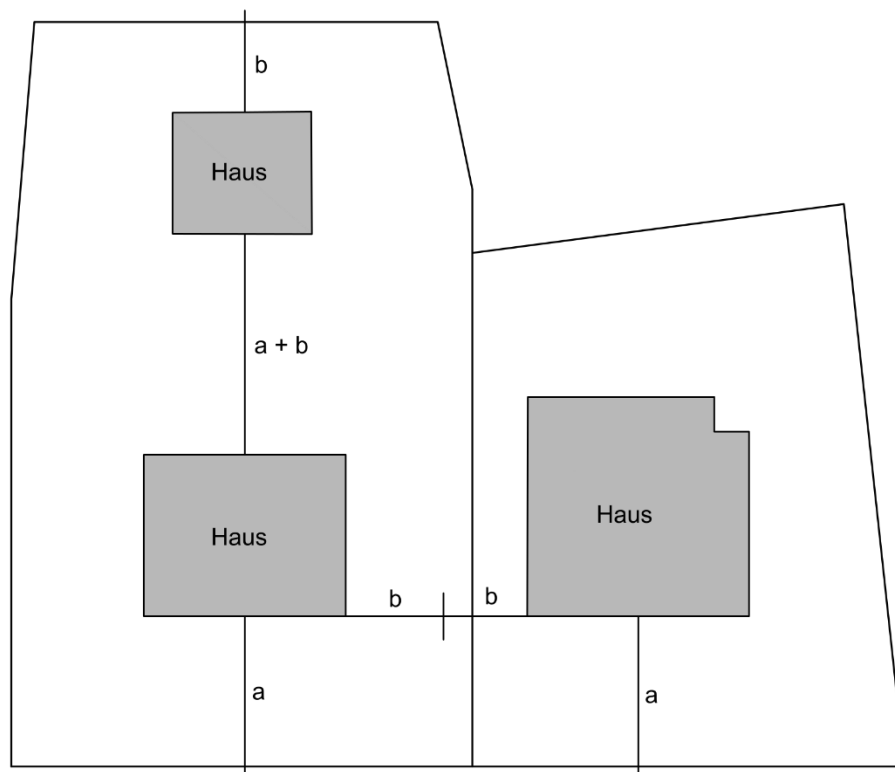
ARTIKEL 26



Legende

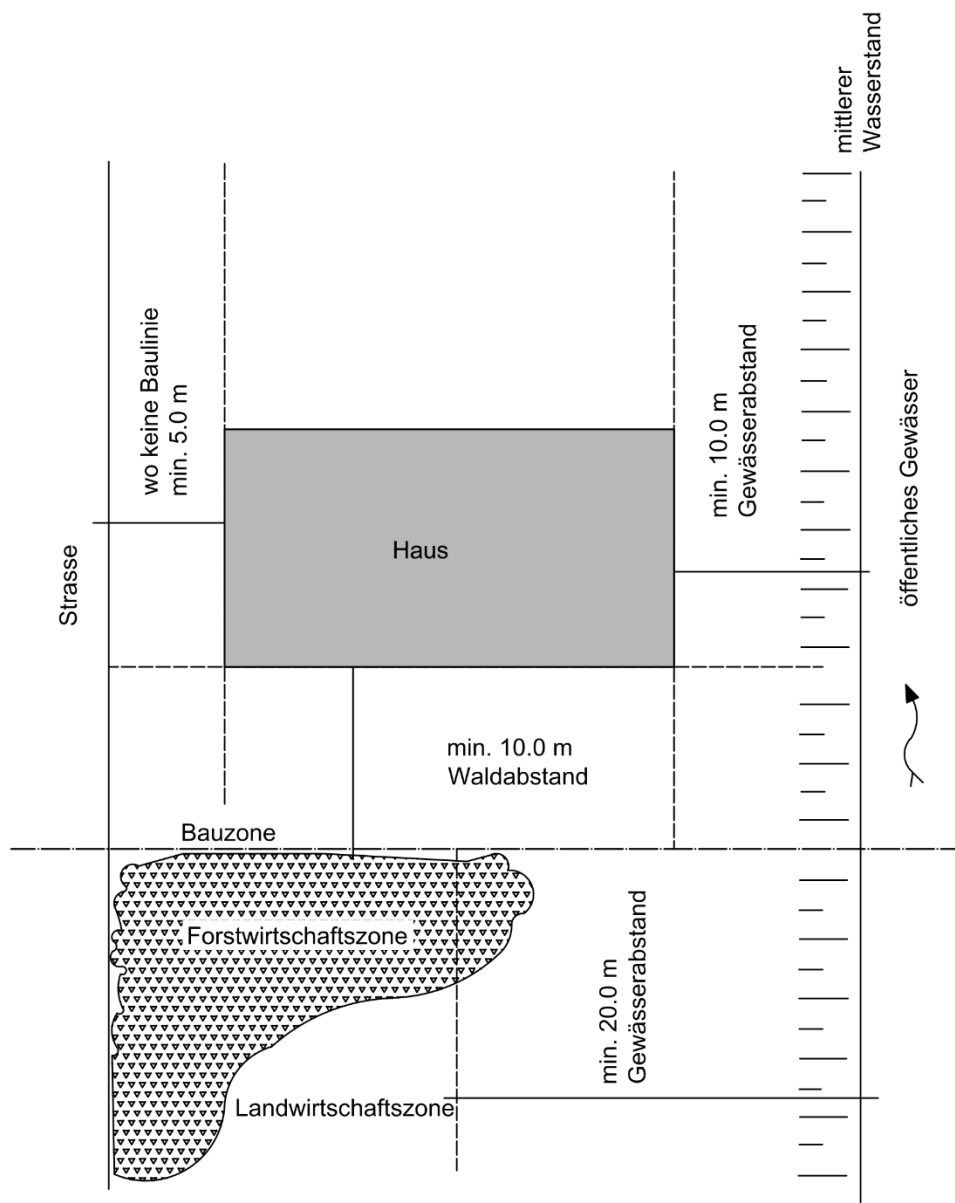
- a = grosser Grenzabstand
- b = kleiner Grenzabstand
- Baulinie
- Grundstücksgrenze

ARTIKEL 27

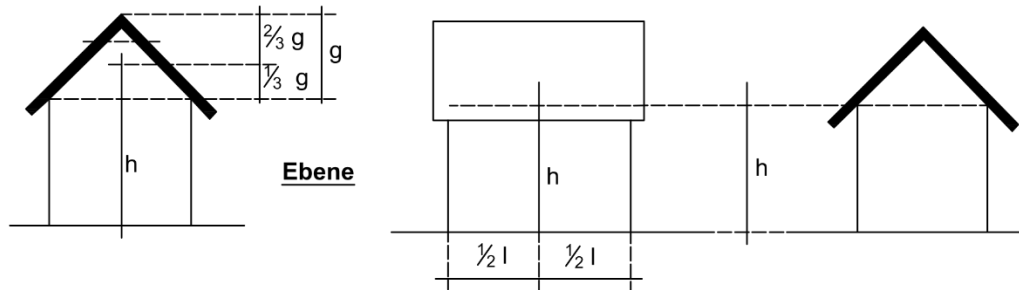
**Legende**

- a = grosser Grenzabstand
- b = kleiner Grenzabstand
- Grundstücksgrenze

ARTIKEL 29

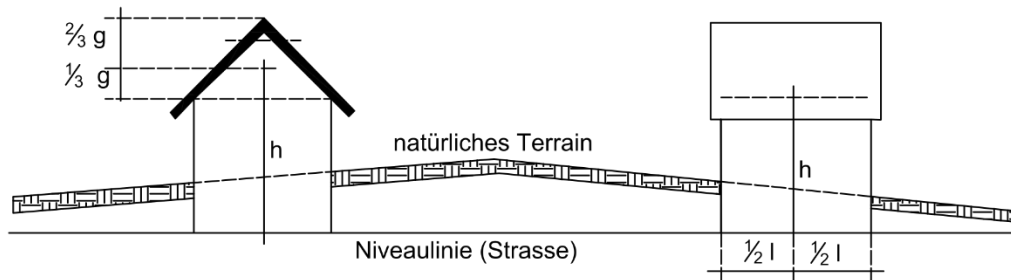


ARTIKEL 31

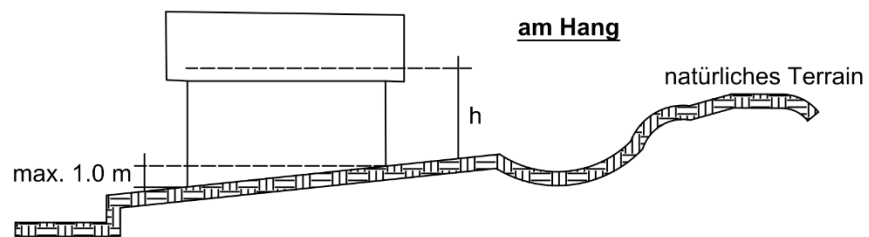


Giebelfront gegen Strasse

Giebelfront nicht gegen Strasse

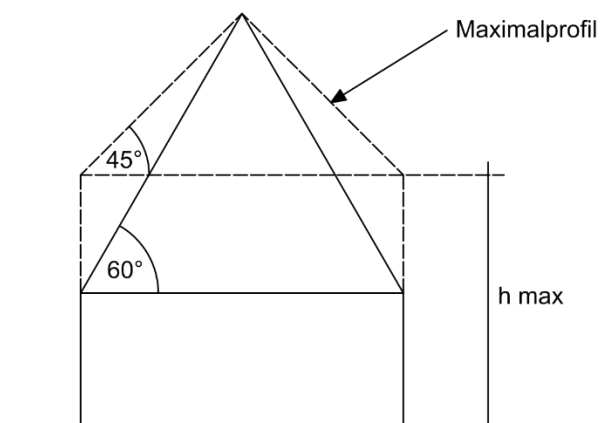


Abstand von der Baulinie bzw. vom Strassenrand weniger als 3.0 m

**Legende**

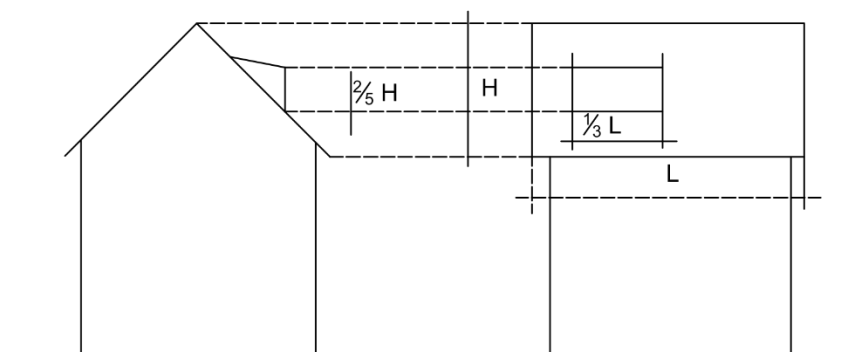
- g = Höhe des Giebeldreiecks
- h = Gebäudehöhe
- l = Fassadenlänge

ARTIKEL 32



Legende

h max = maximal zulässige Gebäudehöhe

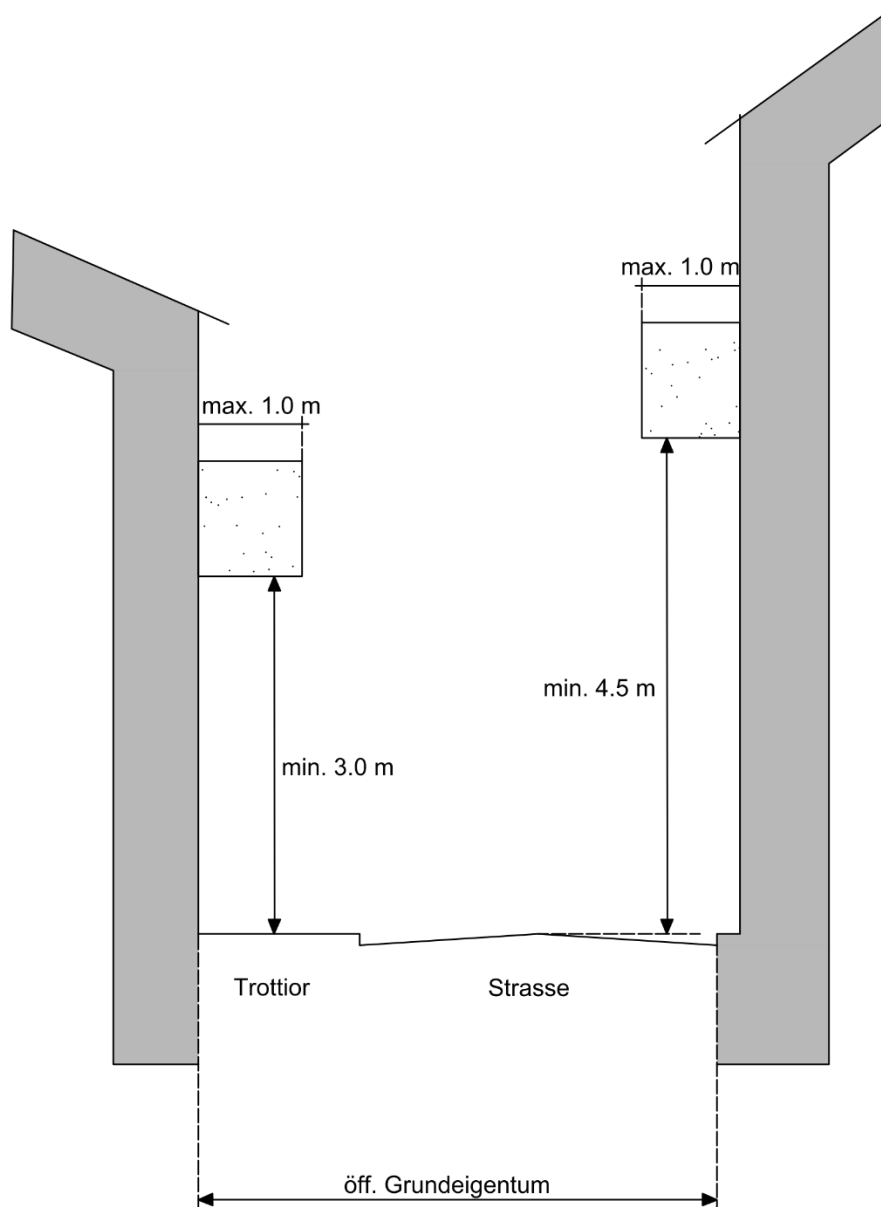


Legende

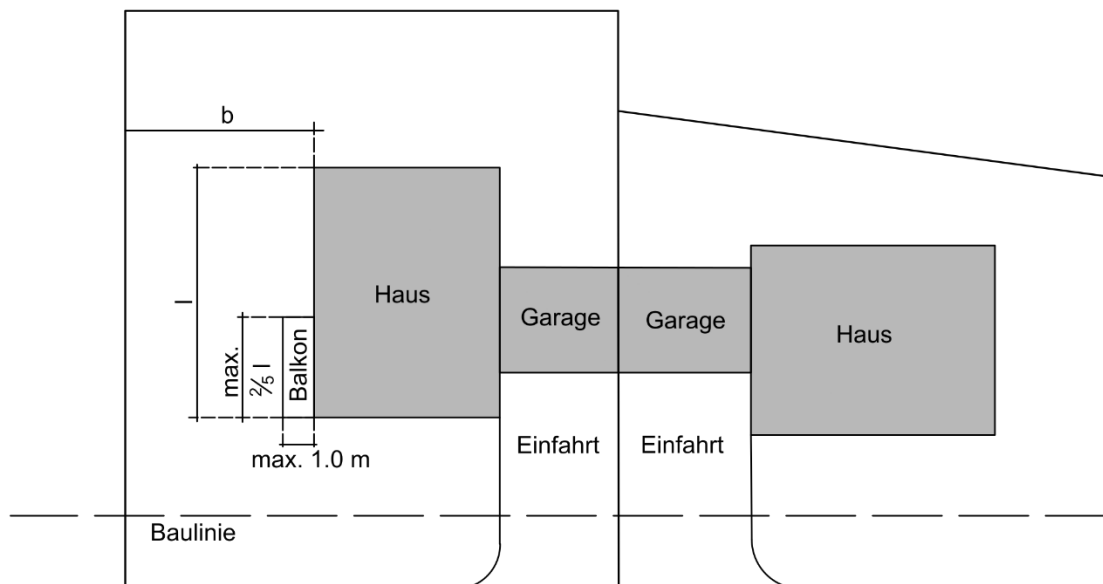
H = Dachhöhe

L = Dachlänge

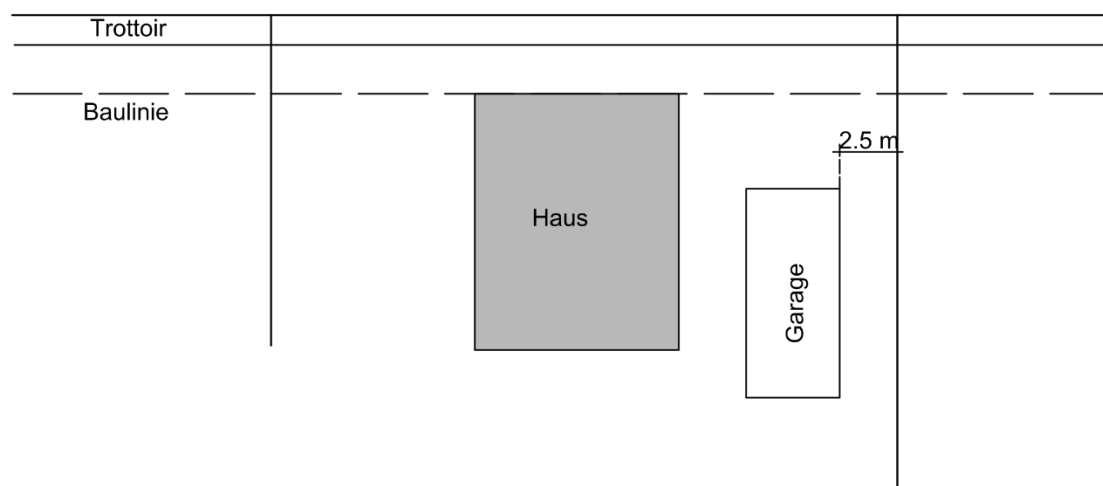
AUSNAHMEN GEMÄSS ARTIKEL 62



ARTIKEL 26, 27, 29



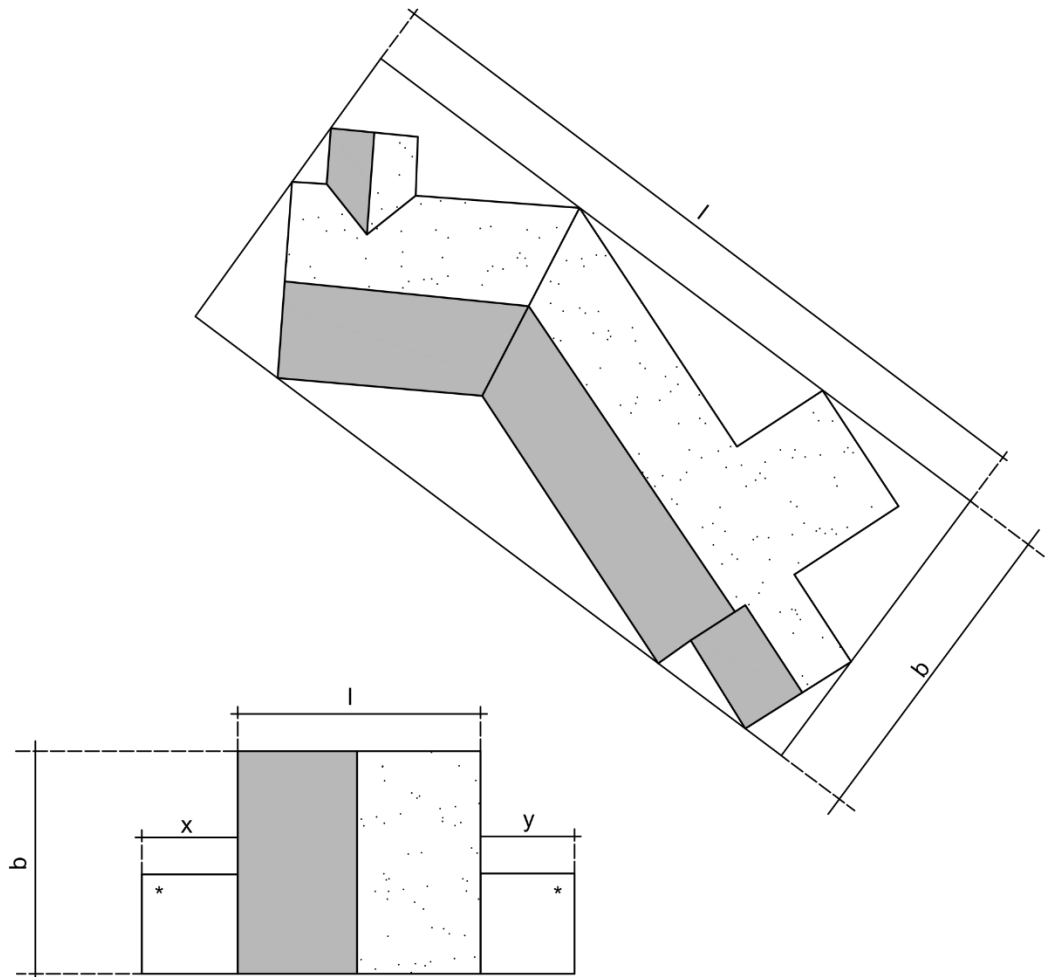
Strasse



Legende

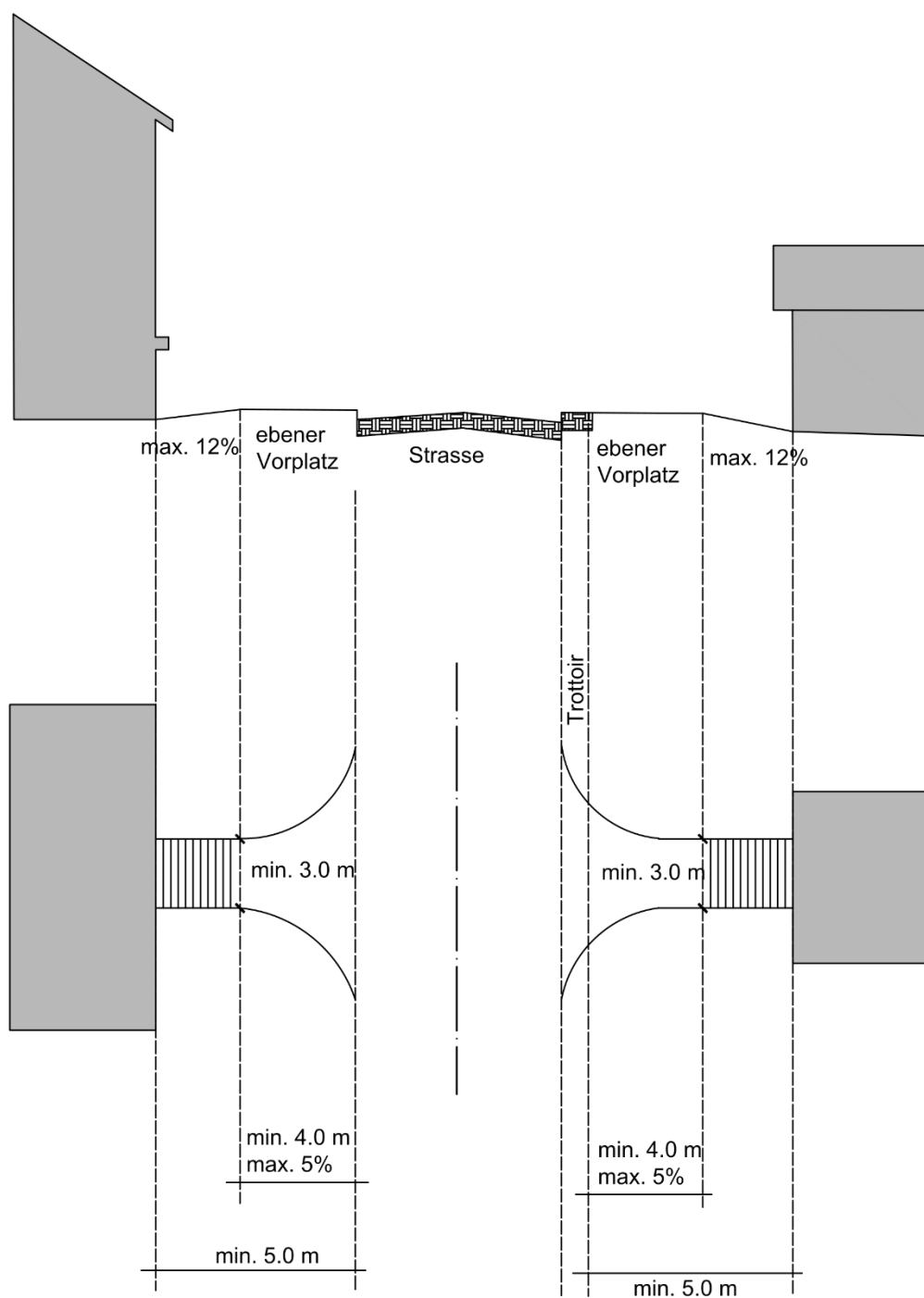
- b = Grenzabstand
- l = Fassadenlänge
- Baulinie
- Grundstücksgrenze

ARTIKEL 27, 30

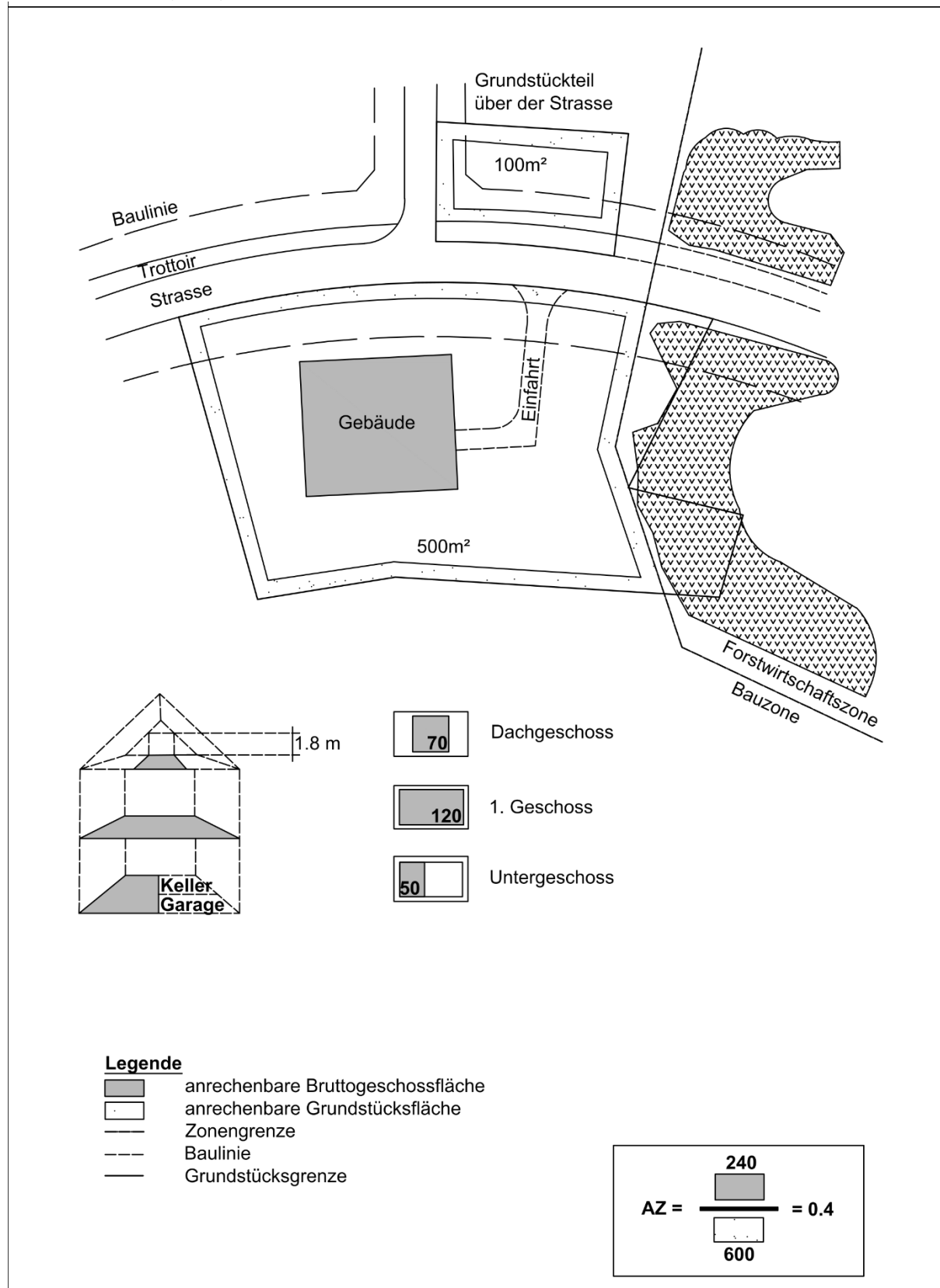
**Legende**

- $b * l$ = kleinstes begrenzendes Rechteck
 l = Gebäudelänge
* = bei Anbauten gem. Art. 50:
 $x + y$ nicht mehr als 9.0 m

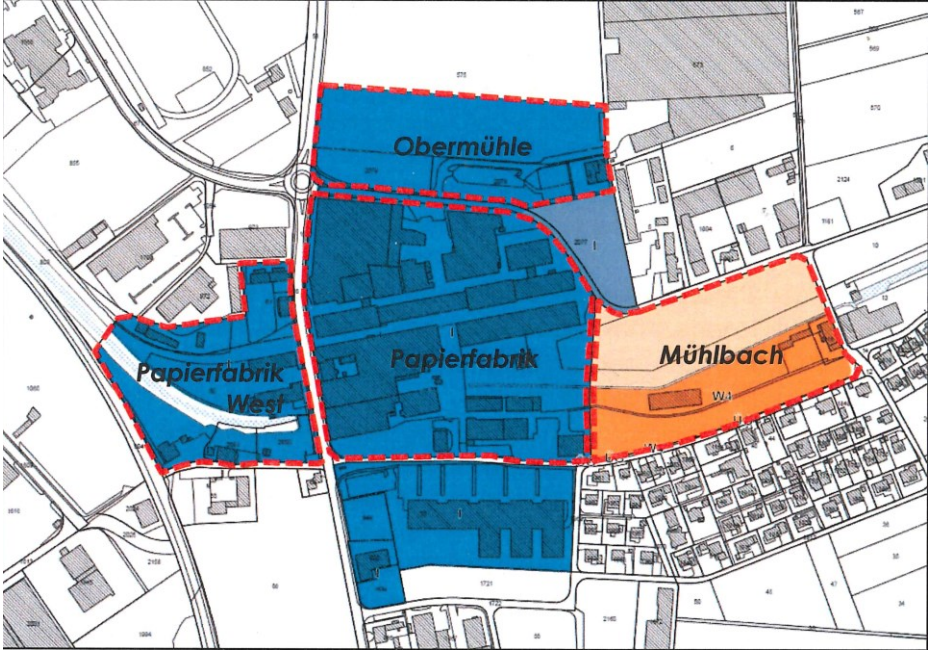
ARTIKEL 67



ARTIKEL 22, 23, 24



Rahmenbedingungen zu Gebieten mit Folgeplanpflicht

Papierfabrik / Mühlbach	Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Papierfabrik/Mühlbach ist für die nachfolgenden Gebiete eine Arealplanpflicht mit Mindestanforderungen festgelegt worden.
Gebiete mit Arealplanpflicht 	
Arealplangebiet Obermühle	Das Arealplangebiet Obermühle befindet sich auf den (Teil-)Parzellen 4, 575, 2078 und 2079 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen: - Der Siedlungsrand gegen Norden ist besonders gut auszugestalten (Begrünung) - Die Fassaden gegen die Kantonsstrasse hin sowie gegen Norden sind besonders gut zu gestalten. Es sind strukturierte Fassaden vorzusehen. Die maximalen Gebäudehöhen sind festzulegen. - Die Gebäudehöhen sind generell auf 15.0 m zu beschränken. In begründeten Fällen können einzelne Gebäudeteile eine Gebäudehöhe bis zu maximal 20.0 m aufweisen. - Entlang des Obermühlwegs ist ein durchgängiges Trottoir zu erstellen (durch den Grundeigentümer). - Die konzentrierte Erschliessung für das ganze Areal über den Obermühlweg ist sicherzustellen. - Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen. - Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

Arealplangebiet Papierfabrik	Das Arealplangebiet Papierfabrik befindet sich auf der Parzelle Nr. 1 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen: - Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung und Erschliessung angestrebt. Dies ist mit einem qualifizierten Verfahren (Testplanung, Studienauftrag oder ähnliches) zu erreichen. - Die Fassaden gegen die Kantonsstrasse hin sind besonders gut zu gestalten. Es sind strukturierte Fassaden vorzusehen. Dabei ist dem Standort neben der Bushaltestelle als Ankunftsort Rechnung zu tragen. - Die Gebäudehöhen sind generell auf 15.0 m zu beschränken. In begründeten Fällen können einzelne Gebäudeteile eine Gebäudehöhe bis zu maximal 20.0 m aufweisen. - Der Mühlbach ist in die Gesamtentwicklung miteinzubeziehen. Es ist ein öffentlicher Fussweg entlang des Mühlbachs vorzusehen. Der Bereich ist als Grünkorridor, welcher in das Gebiet des Arealplans Mühlbach übergeht, auszugestalten. Zum Gebiet Mühlbach/Fabriken liegt ein Konzept zur Revitalisierung und Verlegung des Mühlbachs vor. Im Rahmen der Arealplanung ist das Konzept zu überprüfen und allenfalls mit der Überbauung umzusetzen. - Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen. Die Arealplanpflicht greift nicht für Erneuerungen oder Erweiterungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Papierfabrik. Solange der Betrieb der Papierfabrik auf dem Grossteil des Areals aufrechterhalten ist, können auch einzelne Gebäude(-teile) anderweitig genutzt werden.
Arealplangebiet Papierfabrik West	Das Arealplangebiet Papierfabrik West befindet sich auf den (Teil-)Parzellen 61, 62, 2080 und 2091 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen: - Die Fassaden gegen die Kantonsstrasse hin sind besonders gut zu gestalten. Es sind strukturierte Fassaden vorzusehen. Dabei ist dem Standort neben der Bushaltestelle als Ankunftsort Rechnung zu tragen. - Die Gebäudehöhen sind generell auf 15.0 m zu beschränken. In begründeten Fällen können einzelne Gebäudeteile eine Gebäudehöhe bis zu maximal 20.0 m aufweisen. - Der Mühlbach ist in die Gesamtentwicklung miteinzubeziehen. Zum Gebiet Mühlbach/Fabriken liegt ein Konzept zur Revitalisierung und Verlegung des Mühlbachs vor. Im Rahmen der Arealplanung ist das Konzept zu überprüfen und allenfalls mit der Überbauung umzusetzen. - Es sind Möglichkeiten zum Erhalt der Hallen aufzuzeigen. Der Abbruch ist nur zulässig, falls nachgewiesen werden kann, dass durch die Beseitigung der Gebäude eine insgesamt bessere Lösung realisiert werden kann. - Die Verkehrserschliessung des Gebietes erfolgt grundsätzlich direkt über die Kantonsstrasse.

	- Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen. - Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.
Arealplangebiet Mühlbach	Das Arealplangebiet Mühlbach befindet sich auf der Parzelle 9 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen: - Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung, Integration des Mühlbachs und Erschliessung angestrebt. - Dazu ist die Anordnung von Wohnen und Arbeiten so zu regeln, dass ein guter Übergang entsteht. - Der Mühlbach ist in die Gesamtentwicklung zu integrieren, muss öffentlich zugänglich und vom «Mühlbachweg» begleitet sein. Zum Gebiet Mühlbach/Fabriken liegt ein Konzept zur Revitalisierung und Verlegung des Mühlbachs vor. Im Rahmen der Arealplanung ist das Konzept zu überprüfen und allenfalls mit der Überbauung umzusetzen. - Das Gebäude der Holzschleife auf KTN 2116 ist zu erhalten. - Im Bereich Süd muss von der Geschossigkeit abgewichen werden. Der Übergang zwischen dem südlichen Quartier und dem Arealplangebiet ist gut zu gestalten und von der Geschossigkeit her anzupassen resp. zu regeln. - Die Verkehrserschliessung des Gebietes erfolgt grundsätzlich über den Obermühleweg. - Die Parkierung erfolgt konzentriert und (abgesehen von Besucherparkplätzen) unter Terrain. - Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen. - Im Bereich der Campuszone sind für einen guten Übergang in die Wohnnutzung primär emissionsarme Betriebe anzusiedeln (die Werte der LSV sind einzuhalten). - Es ist sicherzustellen, dass das Gebiet sowohl als Wohn- wie auch als Gewerbegebiet entwickelt wird. Eine Realisierung der Wohnnutzung ohne Realisierung der Gewerbenutzung ist nicht zulässig. Die Etappierung ist zweckmässig zu gestalten. - Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

Anhang zum Baugesetz

Richtlinien zum Quartierplangebiet «Dorfplatz Igis»:

Planungszweck:

- Der Planungszweck ist die Schaffung eines attraktiven, qualitätsvollen und öffentlichen Dorfplatzes in Kombination mit einer Einstellhalle unter Berücksichtigung der umliegenden, wertvollen Bebauungs- und Freiraumstrukturen.

Nutzungsart und -mass:

- Es gelten die Nutzungsarten und das maximale Nutzungsmass gemäss der Grundordnung. Auf dem Grundstück Nr. 218 kann von der maximal zulässigen Gebäudehöhe um höchstens 1.2 m abgewichen werden.

Gestaltung / Architektur:

- Es ist bei der Realisierung des neuen Dorfplatzes und der Einstellhalle eine hochwertige Gestaltung sowie eine gute Einpassung in die umliegenden Bauten und Strukturen anzustreben.
- Besondere Aufmerksamkeit ist dabei der Fassadengestaltung der Einstellhalle hin zur Unterdorfstrasse zu schenken. Da diese Fassade von der Unterdorfstrasse her direkt einsehbar ist, hat sie sich bezüglich Architektur, Materialisierung, Farbwahl und Gestaltung besonders gut in die Umgebung einzuordnen.
- Wenn Pavillons, Sanitäranlagen und weitere Bauten, welche für die Nutzung des Platzes dienlich sind, erstellt werden, haben sich diese in Form, Grösse, Materialisierung und Lage gut auf den Platz zu integrieren.
- Die den neuen Dorfplatz umgebenden Bauten (insb. Grundstück Nr. 218) haben ihre Fassaden zur Erhöhung der Attraktivität und Belebung auf den Platz zuzuwenden und entsprechend mit Fenstern zu gestalten.
- Die Gestaltung des Platzes ist grundsätzlich schlicht zu halten und mit einem geeigneten, behindertengerechten Oberflächenbelag zu versehen. Um reine Asphaltflächen zu vermeiden, sind genügend Grünelemente in die Platzgestaltung zu integrieren. Um die künftigen Nutzungsmöglichkeiten des Platzes nicht einzuschränken, sind als Möblierung möglichst mobile Elemente zu verwenden. Der bestehende Dorfbrunnen ist in die neue Dorfplatzgestaltung zu integrieren.

- Die bestehenden im ISOS und KRL bezeichneten Frei- und Grünraumqualitäten (Grüngürtel um Kerngebiet Igis) sind möglichst zu erhalten und in geeigneter Art und Weise in die Überbauung zu integrieren. Es ist dabei ein sorgfältiger Übergang vom neuen Dorfplatz in die Frei- und Grünräume zu schaffen.

Erschliessung / Parkierung:

- Die bestehende Bushaltestelle «Igis, Dorfplatz» im Nordosten des Planungsgebietes ist gemäss den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes sowie den dazu erlassenen kantonalen und nationalen Richtlinien bzw. Normen zu erneuern. Die Gestaltung der Haltestelle ist dabei sorgfältig in die neue Platzgestaltung zu integrieren.