Kanton Graubünden
Gemeinde Landquart

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 28. Oktober 2024
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 492 vom 30. Juni 2026

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis		**2**
I.	**Allgemeines**	**6**
Art. 1	Geltungsbereich und Zweck	6
Art. 2	Regionale Zusammenarbeit	6
Art. 3	Boden- und Baulandpolitik	6
Art. 4	Förderung	6
II.	**Behördenorganisation**	**7**
Art. 5	Baubehörde	7
Art. 6	Baukommission	7
Art. 7	Planungskommissionen	7
Art. 8	Bauamt	7
Art. 9	Fachberatung	7
III.	**Grundlagen und Richtplan**	**8**
Art. 10	Grundlagen	8
Art. 11	Richtplan	8
IV.	**Grundordnung**	**8**
A.	Allgemeines	8
Art. 12	Zuständigkeit	8
B.	Baulandmobilisierung	9
Art. 13	Bauverpflichtung	9
Art. 14	Massnahmen	9
Art. 15	Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen	9
C.	Mehrwertabgabe	10
Art. 16	Abgabetatbestände	10
Art. 17	Höhe der Abgabe	10
Art. 18	Verwendungszweck	11
D.	Zonenplan	11
1.	**Allgemeines**	**11**
Art. 19	Festlegungen	11
Art. 20	Zonenschema	12
2.	**Folgeplanung**	**14**
Art. 21	Folgeplanung	14

3.	**Regelbauweise**	**15**
Art. 22	Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	15
Art. 23	Ausnützungsziffer	15
Art. 24	Gesamt- und Fassadenhöhe	15
Art. 25	Gebäudelänge	16
Art. 26	Grenz- und Gebäudeabstand	17
Art. 27	An- und Kleinbauten	17
Art. 28	Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	18
Art. 29	Hofstattrecht	19
4.	**Zonenvorschriften**	**19**
a)	Bauzonen	19
Art. 30	Kernzone	19
Art. 31	Zentrumszone	20
Art. 32	Wohnzone	20
Art. 33	Wohnmischzone	20
Art. 34	Gewerbezone	20
Art. 35	Gewerbemischzone	21
Art. 36	Industriezone	21
Art. 37	Zone für Kleinbauten und Anbauten	22
Art. 38	Parkierungszone	22
Art. 39	Platzzone	22
Art. 40	Bahnareal	22
b)	Landwirtschaftszonen	23
Art. 41	Intensivlandwirtschaftszone	23
c)	Schutzzonen	23
Art. 42	Zone Marschlins	23
Art. 43	Wildruhezone	23
Art. 44	Zone Wildtierkorridor	24
Art. 45	Trockenstandortzone	24
d)	Weitere Zonen	24
Art. 46	Campingzone	24
Art. 47	Sport- und Erholungszone	25
Art. 48	Wintersportzone	25
Art. 49	Schrebergartenzone	26
Art. 50	Abbau und Deponiezone	26
E.	Genereller Gestaltungsplan	27
Art. 51	Wertvolle Bauten und Anlagen	27
Art. 52	Fixierte Freiräume	27
Art. 53	Freiflächen	28
Art. 54	Grünräume	28
Art. 55	Grüngürtel	29

Art. 56	Baulinien	29
Art. 57	Baumbepflanzungslinien	29
Art. 58	Natur- und Kulturobjekte	30
F.	Genereller Erschliessungsplan	30
Art. 59	Genereller Erschliessungsplan	30
Art. 60	Sammel-, Erschliess- und Quartierstrassen	30
Art. 61	Private Erschliessungsstrassen	31
Art. 62	Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	31
Art. 63	Langsamverkehr	31
Art. 64	(Land-/Forst-)Wirtschaftswege	32
V.	**Kommunale Bauvorschriften**	**32**
A.	Sicherheit und Gesundheit	32
Art. 65	Wohnhygiene	32
Art. 66	Energiehaushalt	33
Art. 67	Dachwasser, Schneefang	33
B.	Gestaltung	33
Art. 68	Allgemeines	33
Art. 69	Dächer und Dachaufbauten	33
Art. 70	Attikageschoss	34
Art. 71	Einfriedungen und Pflanzen	34
Art. 72	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	34
Art. 73	Reklame- und Hinweistafeln	35
Art. 74	Solaranlagen	35
C.	Öffentlicher und Privater Grund und Luftraum	35
Art. 75	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	35
Art. 76	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	36
Art. 77	Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	36
D.	Verkehr	36
Art. 78	Strassenbenennung	36
Art. 79	Verkehrssicherheit	37
Art. 80	Zu- und Ausfahrten	37
Art. 81	Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahrräder und Fahrräder	37
Art. 82	Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze	38
VI.	**Formelles Baurecht**	**38**
Art. 83	Baubewilligung	38
Art. 84	Baugesuch	38
Art. 85	Gebühren	42
Art. 86	Rechtsmittel	42

VII. Vollzugs- und Schlussbestimmungen 43
Art. 87 Vollzug 43
Art. 88 Übergangsbestimmungen 43
Art. 89 Inkrafttreten 44

Anhang I: Richtlinien Folgeplanpflicht 45

Anhang II: Definitionen, Begriffe, Skizzen 57
1. TERRAIN 57
1.1 Massgebendes Terrain 57
2. GEBÄUDE 57
2.1 Gebäude 57
2.2 Kleinbauten 57
2.3 Anbauten 57
2.4 Unterirdische Bauten 58
2.5 Unterniveaubauten 58
3. Gebäudeteile 58
3.1 Fassadenflucht 58
3.2 Fassadenlinie 58
3.3 Projizierte Fassadenlinie 59
3.4 Vorspringende Gebäudeteile 60
3.5 Rückspringende Gebäudeteile 61
4. Längenbegriffe, Längenmasse 61
4.1 Gebäudelänge 61
4.2 Gebäudelänge für Doppel- und Reihenhäuser (Art. 25) 62
5. Höhenbegriffe, Höhenmasse 62
5.1 Gesamthöhe 62
5.2 Fassadenhöhe 64
6. Geschosse 65
6.1 Vollgeschosse 65
6.2 Untergeschosse 66
7. Abstände und Abstandsbereiche 66
7.1 Grenzabstand 66
7.2 Gebäudeabstand 66
7.3 Baulinien 67
7.4 Baubereich 67
8. Nutzungsziffern 68
8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche 68
8.2 KRVO (Kantonale Raumplanungsverordnung) 69
9. Zu- und Ausfahrten (Art. 81) 70

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

[1] Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten, nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraumes in kommunalem und regionalem Zusammenhang unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Förderung der Biodiversität. Es regelt das Bau- und Planungswesen und die Boden- und Baulandpolitik, soweit die Gemeinde dafür zuständig ist.

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

Art. 2 Regionale Zusammenarbeit

[1] Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der Region zusammen. Sie wirkt insbesondere in regionalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilsmässig mitfinanzieren.

[2] Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des Bauwesens wie Bauberatung, Baukontrolle usw. der Region oder Dritten übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Region beziehungsweise dem mit der Aufgabe betrauten Dritten geregelt.

Art. 3 Boden- und Baulandpolitik

[1] Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der raumplanerischen Ziele durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

[2] Die Gemeinde stellt sicher, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

Art. 4 Förderung

[1] Die Gemeinde fördert Massnahmen zugunsten der Nachhaltigkeit, der Natur und Landschaft, einer qualitätsvollen Bauweise und Siedlungsgestaltung sowie der Erhaltung wertvoller Bauten, Anlagen und Siedlungsbereichen.

[2] Der Gemeindevorstand kann für Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäufneten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen öffentlichen Mitwirkung abhängig gemacht werden.

II. Behördenorganisation

Art. 5 Baubehörde

Baubehörden sind die Baukommission und der Gemeindevorstand.

Art. 6 Baukommission

[1] Die Baukommission besteht aus mindestens vier Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand für die gleiche Amtsdauer gewählt.

[2] Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Mitglieder anwesend sind.

[3] Die Baukommission ist in sämtlichen Angelegenheiten für Verfügungen und Entscheide zuständig, welche das Gesetz nicht ausdrücklich dem Gemeindevorstand zuweist.

Art. 7 Planungskommissionen

Der Gemeindevorstand kann für die Vorbereitung von Planungsaufgaben eine Planungskommission einsetzen. Er regelt deren Zusammensetzung und Aufgaben.

Art. 8 Bauamt

[1] Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.

[2] Das Bauamt bereitet die Geschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag. Der Gemeindevorstand regelt die Aufgaben in einem Pflichtenheft. Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, können externen Fachleuten übertragen werden.

[3] Ein Mitglied des Bauamtes nimmt von Amtes wegen und mit beratender Stimme an den Sitzungen der Bau- und Planungskommissionen teil.

Art. 9 Fachberatung

[1] Die Baubehörden und Kommissionen können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

[2] Schreibt das Gesetz eine Fachberatung vor, ist sie zwingend.

III. Grundlagen und Richtplan

Art. 10 Grundlagen

[1] Der Gemeindevorstand erarbeitet die für die Planung notwendigen Grundlagen wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare oder Konzepte.

[2] Der Gemeindevorstand stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, der Region und den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.

[3] Der Gemeindevorstand beschliesst unter Berücksichtigung der Grundlagen das kommunale Leitbild (KRL). Er stellt eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher und unterbreitete das KRL der Fachstelle für Raumplanung zur Beurteilung.

Art. 11 Richtplan

[1] Der Gemeindevorstand kann das KRL sowie kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte in einen kommunalen Richtplan umsetzen. Er kann auch Teilrichtpläne erlassen.

[2] Der Richtplan ist für kommunale Behörden verbindlich.

[3] Der Gemeindevorstand lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.

[4] Bei Bedarf sorgt der Gemeindevorstand für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region.

IV. Grundordnung

A. Allgemeines

Art. 12 Zuständigkeit

[1] Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Erschliessungsplan und Generellen Gestaltungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.

[2] Zuständig für Erlass und Änderung von Arealplänen und Quartierplänen sowie Änderungen der Grundordnung von untergeordneter Bedeutung ist der Gemeindevorstand.

[3] Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

B. Baulandmobilisierung

Art. 13 Bauverpflichtung

[1] Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt 8 Jahre seit Rechtskraft der Planung.

[2] Unüberbaute oder unternutzte Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind, können im Zonenplan oder Arealplan mit einer Bauverpflichtung belegt werden. Die Frist für die Überbauung beträgt 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.

Art. 14 Massnahmen

[1] Wird die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt, kann die Gemeinde folgende Massnahmen beschliessen:

a) Ausübung des Kaufrechts nach Art. 19d KRG;
b) Entlassung aus der Bauzone nach Art. 19e KRG.

[2] Die Massnahme muss im öffentlichen Interesse liegen und mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung vereinbar sein.

Art. 15 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen

[1] Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung oder über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses zu vereiteln oder zu erschweren.

[2] Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

C. Mehrwertabgabe

Art. 16 Abgabetatbestände

[1] Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde bei den folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe:

a) Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder Änderungen der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Umzonung);
b) Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), sofern eine Mehrausnutzung von mehr als 20% möglich wird;
c) Zuweisung von Land zu Materialabbau- oder Deponiezonen.

[2] Für die Entstehung und Bemessung der Abgabe sowie für deren Veranlagung, Anpassung an die Teuerung, Fälligkeit und Bezug gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts.

[3] Die Abgabe nach diesem Artikel kann auch vertraglich vereinbart werden.

Art. 17 Höhe der Abgabe

[1] Die Höhe der Abgabe beträgt:

a) bei Einzonungen: 30% des Mehrwerts;
b) bei den übrigen Abgabetatbeständen nach diesem Gesetze: 20% des Mehrwerts.

[2] Mehrwerte von weniger als 20‘000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen. Werden im Zuge des Planungsprozesses Grundstücksteilungen vorgenommen, bezieht sich die Freigrenze auf das Stammgrundstück.

[3] Keine Abgabe wird erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht.

[4] Bei vertraglich vereinbarten Abgaben können anstelle von Geldleistungen auch im öffentlichen Interesse liegende Sachleistungen vereinbart werden. Die Gegenleistung für den planungsbedingten Mehrwert darf in jedem Fall nicht weniger als 10% und nicht mehr als 50% des Mehrwertes entsprechen.

Art. 18 Verwendungszweck

[1] Neben den in Art. 19r KRG aufgeführten Verwendungszwecken können die Mittel des kommunalen Fonds für die folgenden Zwecke verwendet werden:

a) Schaffung und Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiräume, Grünflächen und Erholungsräume, Dach- und Fassadenbegrünungen, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser;
b) Schaffung und Erhaltung von Rad- und Fusswegen sowie Bereitstellung von Fahrradabstellplätzen;
c) Erstellung von Sportanlagen und sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen (beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen).

[2] Die Zweckverwendung des kommunalen Fonds gemäss lit. a-c unterliegt den Finanzkompetenzen der jeweils gültigen Gemeindeverfassung. Der Gemeindevorstand weist die Zweckverwendung jährlich projektspezifisch aus.

D. Zonenplan

1. Allgemeines

Art. 19 Festlegungen

Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen

a) Bauzonen
   - Kernzone Igis, Art. 30
   - Kernzone Mastrils, Art. 30
   - Zentrumszonen, Art. 31
   - Wohnzonen, Art. 32
   - Wohnmischzone, Art. 33
   - Gewerbezone, Art. 34
   - Gewerbemischzone, Art. 35
   - Industriezone, Art. 36
   - Zone für Kleinbauten und Anbauten, Art. 37
   - Parkierungszone, Art. 38
   - Platzzone, Art. 39
   - Bahnareal, Art. 40
   - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Art. 28 KRG
   - Zone für öffentliche Anlagen, Art. 28 KRG
   - Zone für Grünflächen, Art. 30 KRG

b) Landwirtschaftszonen
- Landwirtschaftszone (ES III), Art. 32 KRG
- Intensivlandwirtschaftszone (ES III), Art. 41

c) Schutzzonen
- Zone Marschlins (ES II), Art. 42
- Wildruhezone, Art. 43
- Zone Wildtierkorridor, Art. 44
- Trockenstandortzone, Art. 45
- Naturschutzzone, Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone, Art. 34 KRG
- Freihaltezonen, Art. 35 KRG
- Archäologiezonen, Archäologische Schutzzonen, Art. 36 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzonen, Art. 37 KRG
- Gewässerraumzone, Art. 37a KRG
- Gefahrenzone, Art. 38 KRG

d) Weitere Zonen
- Campingzone (ES II), Art. 46
- Sport- und Erholungszone (ES III), Art. 47
- Wintersportzone, Art. 48
- Schrebergartenzone, Art. 49
- Abbau und Deponiezone (ES IV), Art. 50
- Zone für künftige bauliche Nutzung, Art. 40 KRG

Art. 20 Zonenschema

[1] Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Regelungen.

[2] Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen.

[3] Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

Zonenschema

Zonen	Wohnzone										Wohn-mischzone	Kernzone		Zentrumszone					Indust-rie-zone	Gewerbe-zone	Gewerbe-misch-zone	Bahn-areal	ZöBA/ ZöA
	W1	W2	W2a	W2b	W3	W3a	W4	W5	W6	Wohn-zone Mastrils		Igis	Mastrils	Z1 [Landquart]	Z2 [RhB]	Z3 [Urbane Zone]	Z4 [Campus-zone]	Z5 [Tardis]					
Ausnüt-zungsziffer	0.3	0.48[1]	0.53	0.6	0.6	0.65	0.8	1.0	1.2	0.5	0.45	GGP	(vgl. Art. 30 BauG)	1.4	1.5	1.5	1.0	1.8	---	---	0.7	---	---
Grenzab-stand [m]	5.0	4.0	2.5	4.0	4.0	2.5	5.0	8.0	9.0	4.0	4.0	2.5	2.5		6.0	6.0	4.0	2.5	4.0	4.0	4.0	2.5	---
kleiner														3.0									
Grosser														6.0									---
Gebäude-länge [m]	---	25.0	---	25.0	28.0	---	35.0	35.0	38.0	20.0	25.0	---	30.0	---	keine (Arealplan)				---	---	30.0	---	---
Attikage-schoss	nein	nein	nein	nein	ja	ja	ja	ja	ja	nein	nein	nein	nein	ja	nein	nein	nein	ja	nein	nein	ja	nein	nein
Fassaden-höhe [m]	7.5	7.5	7.5	7.5	9.5	9.5	12.5	15.5	18.0	8.5	7.5	9.5	10.5	18.0	18.0	18.0	14.0	21.0	20.0	10.5	10.5	---	---
Gesamt-höhe [m]	10.5	12.0	12.0	12.0	12.5	12.5	15.5	18.5	21.0	11.5	10.5	---	13.5	21.0	18.0	21.0	17.0	24.0	23.0	13.5	13.5	---	---
Max. Wohnanteil															50 %		20 %	5 %					
Empfind-lichkeits-stufe	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	III	III	III	III	III	III	III	III	IV	III	III	IV	III

[1] Es kann ein Ausnützungsbonus von 0.1 gewährt werden, soweit die zusätzliche Nutzung für die Realisierung einer Einliegerwohnung beansprucht wird.

2. Folgeplanung

Art. 21 Folgeplanung

[1] Besteht eine Folgeplanungspflicht (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigten und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

[2] Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

[3] Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung als notwendig oder zweckmässig erweist.

[4] Erfüllt ein Areal- oder Quartierplan die nachgenannten Voraussetzungen, kann von den Grenzabständen und den Gebäudelängen gemäss Regelbauweise abgewichen werden. Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe kann, soweit im Generellen Gestaltungsplan oder im Zonenschema nichts anderes vorgesehen ist, um maximal 3 Meter überschritten werden. In der Kernzone sowie in den Wohnzonen W1, W2 und der Wohnzone Mastrils darf dadurch kein zusätzliches Geschoss realisiert werden. Überdies kann ein Ausnützungsbonus bis maximal 20% gewährt werden. Der Wohnanteil in der Zentrumszone Z2 darf auf maximal 55% erhöht werden. Die Voraussetzungen sind:

a) eine qualitativ hochwertige Überbauung mit haushälterischer Bodennutzung im Sinne der verdichteten Bauweise durch besonders gute Gestaltung der Bauten und Anlagen, der privaten und öffentlichen Aussenräume und der gemeinsamen Erschliessung, einschliesslich einheimischer oder standortgerechter Bepflanzung;
b) gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
c) zweckmässige Anlage der vorgeschriebenen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, wo möglich unterirdisch.

[5] Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise, sofern keine andere Festlegung oder Vereinbarung besteht.

[6] Private Quartier- und Arealpläne werden einem vom Gemeindevorstand ernannten Experten zur Begutachtung vorgelegt. Dieser Experte kann bereits in der Planungsphase zur Beratung beigezogen werden.

3. Regelbauweise

Art. 22 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

[1] Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung zu mindestens 80% ausgeschöpft wird. Für Bauvorhaben in Zonen ohne Ausnützungsziffer orientiert sich die Vorgabe sinngemäss an der nach Regelbauweise möglichen Nutzung.

[2] Werden Ausnahmen zugelassen, sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 später noch sinnvoll möglich ist. Die Bauherrschaft hat nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo eine Nachverdichtung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann.

Art. 23 Ausnützungsziffer

[1] Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnützungsziffer (AZ).

[2] Die AZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Sie wird berechnet AZ = aGF/aGSF.

[3] Für gemeinschaftlich genutzte Nutzflächen in unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten und Untergeschossen, wie Autoeinstellhallen mit gemeinsamer Zufahrt, kann die Baubehörde einen Bonus von maximal 10% auf die AZ bewilligen.

[4] Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.

[5] 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 resp. Grundeigentümerinnen vorliegt, das zonengemässe Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.

[6] Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Ausnützungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Art. 24 Gesamt- und Fassadenhöhe

[1] Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

[2] Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

[3] Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

[4] Bei Bauten am Hang wird die Fassadenhöhe auf der Bergseite gemessen. Die Fassadenhöhe auf der Talseite darf dann die zulässige Maximalhöhe nicht um mehr als 1 m überschreiten. Als Hang im Sinne dieser Bestimmung gilt eine Neigung im Baufeld von mindestens 10%.

[5] Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Höhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind bis zu 4.5 m je Vollgeschoss zulässig.

Art. 25 Gebäudelänge

[1] Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

[2] Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

[3] Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), so gilt für die maximal zulässige Gebäudelänge folgendes

a) die maximal zulässige Gebäudelänge darf um insgesamt 6 m überschritten werden;
b) die Längenvorgabe nach lit. a entfällt, sofern eine klare Gliederung der Baukörper mit einem Rücksprung von mindestens 3 m (vom Terrain bis zum Dach) besteht, wobei mehrere Rücksprünge jeweils höchstens um das Mass der zulässigen Gebäudelänge gemäss Zonenschema auseinanderliegen dürfen.

[4] Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten und Anlagen sind frei. Die Zufahrten und Zugänge zu unterirdischen Bauten dürfen maximal auf einer Breite von 6 m vom neugestalteten Terrain zugänglich gemacht werden.

[5] Anbauten werden an die Gebäudelänge angerechnet, sofern sie mehr als 9 m Länge aufweisen.

[6] Kleinbauten dürfen die maximale Gebäudelänge nicht überschreiten. Vorbehalten bleibt Art. 27 Abs. 3.

Art. 26 Grenz- und Gebäudeabstand

[1] Die Grenzabstände gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien sowie Unterschreitungen und Vorbehalte gemäss KRG.

[2] Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Soweit zwischen grossem und kleinem Grenzabstand unterschieden wird, ist der grosse Grenzabstand 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] Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann gemäss KRG unterschritten werden.

[4] Gegenüber Strassen und Trottoir haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 5 m, Klein- und Anbauten von 2.5 m vom Strassen- oder Trottoirrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile, die in den Strassenquerschnitt hineinragen müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien, Baugestaltungslinien und Strassenbebauungsbereiche.

[5] Vorspringende Gebäudeteile, wie offene Balkone, Erker, Vordächer etc. dürfen nicht mehr als 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen. Der minimale Grenzabstand von 1.5 m ist in jedem Fall einzuhalten. Die Gesamtlänge von Balkonen und Erkern, die in den Grenzabstand hineinragen, darf, ausgenommen gegenüber Strassen, zwei Fünftel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

[6] Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.

[7] Wo das Zonenschema keine Grenzabstände vorschreibt, gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

Art. 27 An- und Kleinbauten

[1] An- und Kleinbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute beziehungsweise freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten und die Fassadenhöhe von 3 m und die Gesamthöhe von 5 m nicht überschreiten und eine Grundfläche von weniger als 40 m^2 aufweisen. Eine Mehrhöhe um 1 m ist erlaubt, wenn diese durch eine blickdurchlässige Absturzsicherung bedingt ist.

[2] An- und Kleinbauten haben einen Grenzabstand in allen Bauzonen von 2.5 m einzuhalten.

[3] Mit Zustimmung des Nachbarn und bei einheitlicher Gestaltung kann das Bauen an die Grenze und der Zusammenbau von zwei solcher Bauten an der Grenze gestattet werden.

Art. 28 Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:

a) **Unterniveaubauten UNB**
- maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 1.3 m. Das Durchschnittsmass errechnet sich aus der Summe aller, je Fassadenflucht abgegrabenen Flächen einer UNB, dividiert mit der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie dieser UNB.
- maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.5 m

b) **Vorspringende Gebäudeteile**
- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.5 m
- maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 2/5 je Stockwerk

c) **Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile**
- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.0 m
- maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/5 je Stockwerk

d) **Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten**
- minimal notwendiger Versatz: 1.5 m

e) **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
- maximale zulässige Höhe: höchstens 2/5 der Dachhöhe und 50 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion
- maximal zulässiger Anteil der zugehörigen Fassadenlänge des entsprechenden Dachabschnitts: 1/3

f) **Untergeschosse**

Das Durchschnittsmass errechnet sich aus der Summe aller, je Fassadenflucht über die Fassadenlinie hinausragenden Flächen eines UGs, dividiert mit der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie dieses UG`s.

- maximal zulässiges Durchschnittsmass b über der Fassadenlinie:
  - sofern die Fassadenflucht des Untergeschosses der Fassadenflucht des darüber liegenden Vollgeschosses entspricht: maximal 0.8 m
  - im Übrigen maximal 0.2 m

Art. 29 Hofstattrecht

[1] Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die zerstört werden, dürfen ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder hergestellt werden, wobei auch Zweckänderungen im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind. Vorbehalten bleiben Bau- und Niveaulinien, gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen.

[2] Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

[3] Erweiterungen sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.

[4] Bauten und Anlagen in der Kernzone Igis, die ganz oder teilweise abgebrochen werden, dürfen nach den gleichen Regeln wiederaufgebaut werden.

[5] Dem Abbruch- und Baugesuch sind Aufnahmepläne des Bestands beizulegen. Der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin ist für die Lage und die Ausdehnung des Bestands beweispflichtig.

[6] Das Hofstattrecht verwirkt nach Ablauf von drei Jahren seit der Zerstörung oder dem Abbruch einer Baute.

4. Zonenvorschriften

a) Bauzonen

Art. 30 Kernzone

[1] Die Kernzone ist für Wohnnutzungen sowie für mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt.

[2] In der Kernzone ist die gewachsene Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen. Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung, Material und Farbe gut in die bestehende Siedlung einzufügen.

[3] Wo in der Kernzone Mastrils Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, unbesehen der gesetzlichen Grenz- und kommunalen Strassenabstände die bestehenden Fassadenfluchten beizubehalten. Die kantonalen Strassenabstände zu Kantonsstrassen sind einzuhalten. Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen erfolgen in der Kernzone Mastrils gestützt auf eine Folgeplanung.

[4] Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt, wenn möglich im Einvernehmen mit der Bauherrschaft, die projektbezogenen Rahmenbedingungen. In der Regel zieht sie die Gestaltungsberatung (Bauberatung) bei.

Art. 31 Zentrumszone

[1] Die Zentrumszone ist für Wohnnutzung sowie für mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt.

[2] Nicht zulässig sind Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze aufweisen, wie reine Logistikbetriebe und Lagerhallen, Autogaragen und dergleichen. In den Zentrumszonen Z3 und Z4 sind Verkaufsgeschäfte nur in untergeordnetem Masse zulässig.

[3] In der Zentrumszone ist die gewachsene Siedlungsstruktur und Bauweise nach Möglichkeit zu erhalten und zu ergänzen.

[4] Die zulässigen baulichen Masse sind dem Zonenschema sowie allfälligen Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan zu entnehmen. Für die Zentrumszonen Z2, Z3, Z4 und Z5 besteht eine Arealplanpflicht.

Art. 32 Wohnzone

[1] Die Wohnzone ist für Wohnnutzungen bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in Wohnquartiere passen.

[2] Als Wohnzone gelten die Zonen W1–W6 und die Wohnzone Mastrils.

[3] In den Wohnzonen W3–W6 sind vor dem Verkehr gut geschützte Kinderspielplätze, Gemeinschaftsanlagen und Bewegungsräume von ausreichender Grösse zu erstellen.

Art. 33 Wohnmischzone

Die Wohnmischzone ist für Wohnnutzungen sowie für mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

Art. 34 Gewerbezone

[1] Die Gewerbezone ist für mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Produktionsbetriebe bestimmt.

[2] Es ist der Nachweis für das Vorhandensein einer genügend grossen Fläche für den Güterumschlag erforderlich.

Art. 35 Gewerbemischzone

[1] Die Gewerbemischzone ist für mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Produktionsbetriebe bestimmt.

[2] Wohnnutzungen sind zugelassen, sofern die Wohnfläche ein Drittel der gewerblich genutzten Fläche nicht übersteigt.

[3] Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

Art. 36 Industriezone

[1] Die Industriezone ist für stark störende industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Zulässig sind auch Industrie- und gewerbebezogene Dienstleistungs- und Handelsbetriebe.

[2] Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf sind nur in untergeordnetem Masse zulässig.

[3] Verkehrsintensive Nutzungen wie Einkaufszentren, Multiplex-Kino etc. sind nicht zulässig.

[4] Der Boden ist haushälterisch zu nutzen. Im Schnitt sind mindestens zwei gewerblich/industriell genutzte Geschosse zu realisieren.

[5] Bei mehr als 10 Parkplätzen hat die Parkierung unterirdisch oder in einem Parkhaus zu erfolgen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze, Parkplätze für die Anlieferung oder dergleichen.

[6] In der Regel sind mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als ökologisch wertvolle Umgebungsfläche zu gestalten. Maximal die Hälfte der erforderlichen Umgebungsfläche kann mit der Begrünung von Dächern realisiert werden.

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

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

Art. 37 Zone für Kleinbauten und Anbauten

[1] Die Zone für Kleinbauten und Anbauten ist für die Erstellung von Gebäuden wie Geräteschuppen oder Gartenlauben sowie Gartensitzplätze und Pflanzgärten bestimmt. Es sind nur Kleinbauten und Anbauten gemäss Art. 27 des Baugesetzes zulässig.

[2] Bestehende Gebäude dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

Art. 38 Parkierungszone

[1] Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Parkhäuser sind in der Regel unterirdisch oder als Unterniveaubaute zu erstellen.

[2] Parkierungsanlagen, die das massgebende oder das tiefer gelegte Terrain überragen, sind bezüglich Dimensionierung und Gestaltung so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Parkierungsfläche ist in der Regel und soweit zweckmässig unversiegelt auszugestalten.

Art. 39 Platzzone

[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. 40 Bahnareal

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

[2] Bauten und Anlagen, die nicht ganz oder überwiegend dem Eisenbahnbetrieb dienen (Nebenanlagen) sind zulässig, soweit sie mit der Nutzung nach Absatz 1 in einem funktionalen Zusammenhang stehen. Sie haben sich gut in das Ortsbild einzuordnen.

b) Landwirtschaftszonen

Art. 41 Intensivlandwirtschaftszone

[1] Die Intensivlandwirtschaftszone umfasst Flächen für die überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung im Bereich des Pflanzenanbaus und der Tierhaltung.

[2] Diesem Zweck dienende Bauten und Anlagen sind zulässig. Dies umfasst insbesondere auch Fundamente, Treibhäuser oder dergleichen, welche für den Anbau benötigt werden.

[3] Ebenfalls zulässig sind kombinierte Anlagen zur Energiegewinnung.

c) Schutzzonen

Art. 42 Zone Marschlins

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

[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] Vor baulichen Massnahmen und Nutzungsänderungen ist eine Planungsvereinbarung abzuschliessen. Für alle Bauvorhaben ist eine Bauberatung obligatorisch.

Art. 43 Wildruhezone

[1] Die Wildruhezone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.

[2] Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung im Winter sind grundsätzlich nicht gestattet. Vorbehalten bleiben Korridore bei ausgewiesenem Bedarf. Der Gemeindevorstand regelt und erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.

[3] Das Befahren mit Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie das Befahren für Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.

[4] Die Wildruhezonen werden nach den Richtlinien der Fachstelle für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen zu dulden.

Art. 44 Zone Wildtierkorridor

[1] Die Zone Wildtierkorridor bezweckt, die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere und die Funktionsfähigkeit der Wildtierkorridore zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.

[2] Neue Bauten und Anlagen sowie Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind im Rahmen des Bundesrechts zulässig, sofern sie die Funktionsfähigkeit des Wildtierkorridors nicht beeinträchtigen.

[3] Bestehende Hindernisse sind nach Möglichkeit zu entfernen.

[4] Die Fachstelle für Jagd und Fischerei ist bei Bauvorhaben beizuziehen.

Art. 45 Trockenstandortzone

[1] Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.

[2] Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschafterinnen abgeschlossen.

[3] Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.

[4] Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

d) Weitere Zonen

Art. 46 Campingzone

[1] Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungsstätten, Restaurants und dergleichen.

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

[3] Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Campingordnung und eines Campingplans. Weiter ist eine Betriebsbewilligung der Gemeinde erforderlich.

Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen sowie die Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung bei der Eröffnung des Betriebes betriebsbereit sind.

[4] Zeitlich befristete Zeltlager und einzelne Stellplätze, die keine baulichen Massnahmen erfordern, können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

Art. 47 Sport- und Erholungszone

[1] Die Sport- und Erholungszone umfasst jene Gebiete, die für die sportliche Betätigung und die Erholung in der Landschaft bestimmt sind.

[2] Bauten und Anlagen, die sportlichen Zwecken oder der Erholung dienen, wie Spiel- und Badeanlagen, Rast- und Picknickplätze oder Parkanlagen sind zulässig.

[3] Anlagen für den Motorsport sind untersagt.

Art. 48 Wintersportzone

[1] Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege, u.ä.

[2] In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen sind nur zulässig, soweit sie die Ausübung des Wintersportes nicht beeinträchtigen. Einfriedungen von Grundstücken, einschliesslich Weidezäune können untersagt werden oder sind vom Grundeigentümer resp. der Grundeigentümerin für die Zeit vom 1. November bis 31. März zu entfernen.

[3] Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone ist zulässig. Weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder Terrainanpassungen können bewilligt werden. Für grössere neue Bauten und Anlagen werden nutzungsplanerische Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan vorausgesetzt.

[4] Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.

[5] Wo sich Naturschutzzone und Wintersportzone überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen.

[6] Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.

[7] Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetrieben, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.

[8] Das Verfahren für die Beurteilung und Entschädigung von Schäden und Ertragsausfällen sowie für die Erhebung von Beiträgen wird in der von der Gemeinde zu erlassenden Gesetzgebung über die Sicherung des Wintersports geregelt.

Art. 49 Schrebergartenzone[2]

[1] Die Schrebergartenzone umfasst Gärten, die der Nutzung für die Selbstversorgung mit Obst und Gemüse vorbehalten sind.

[2] Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erstellen eine Gartenordnung, welche durch die Baubehörde genehmigt wird. Bauten und Anlagen, welche der genehmigten Gartenordnung entsprechen, bedürfen keiner Baubewilligung.

Art. 50 Abbau und Deponiezone

[1] Die Abbau- und Deponiezone bezeichnet die für die Entnahme von Kies, Lehm oder anderen Materialien, für die Materialablagerung sowie für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abräummaterial bestimmten Flächen.

[2] Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnen Materials dienen oder für die Ablagerung unerlässlich sind, können für die Dauer des Betriebs bewilligt werden.

[3] 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.

[4] Vorbehalten bleiben besondere Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder eines Arealplans.

[2] Bei der Schrebergartenzone (Art. 49) handelt es sich gemäss RB Nr. 492/2026 vom 30. Juni 2026 um eine Bauzone

E. Genereller Gestaltungsplan

Art. 51 Wertvolle Bauten und Anlagen

[1] Als geschützte Bauten und Anlagen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, Anlagen oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.

[2] Als zu erhaltende Bauten und Anlagen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, Anlagen oder Baugruppen, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Sie dürfen grundsätzlich in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden. Ist ein Erhalt aufgrund der Bausubstanz nachweislich unverhältnismässig, ist ein Ersatzneubau zulässig, soweit die Identität der Baute gewahrt wird.

[3] Bauvorhaben nach Abs. 1 und Abs. 2 sind, mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten, durch die kommunale Gestaltungsberatung oder die Denkmalpflege zu begleiten.

[4] Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden.

Art. 52 Fixierte Freiräume

[1] In Zonen mit fixierten Freiräumen sind Bauten und Anlagen nur im Ausmass der bestehenden Grundrisse zulässig. Innerhalb dieses Grundrisses können Bauten und Anlagen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände errichtet werden.

[2] Vorbauten, wie Erker, Balkone und dergleichen, die in den Luftraum hineinragen, blieben zulässig.

[3] Freiräume dürfen nicht überbaut werden. Vorbehalten sind Bauten mit einem Volumen bis zu 10 m^3 und Anlagen der Gartengestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Treppen, Feuerstellen, Spielplätze, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Zäune und Mauern sowie offene Sitzplatzüberdachungen. Mit dem Baugesuch ist ein Plan zur Garten- und Aussenraumgestaltung, einschliesslich Pflanzliste, einzureichen.

[4] Pflichtparkplätze und Erschliessungsflächen dürfen in Freiräumen erstellt werden, sofern die Bodenbefestigung unversiegelt bleibt.

[5] Geringfügige Abweichungen vom bestehenden Grundriss sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

[6] Im Rahmen einer Folgeplanung über ein zweckmässig abgegrenztes Gebiet kann von den fixierten Freiräumen abgewichen werden, wenn gesamthaft über den Planungsperimeter der Freiraumanteil gleich bleibt und ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt wird.

[7] Dem Abbruch- und Baugesuch sind Aufnahmepläne des Bestands beizulegen. Bei Zerstörung ist der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin für den Grundriss des Bestands beweispflichtig.

Art. 53 Freiflächen

[1] Freiflächen sind Flächenanteile eines Grundstückes. Sie werden im Generellen Gestaltungsplan prozentual zur Grundstücksfläche festgelegt.

[2] Freiflächen dürfen nicht überbaut werden. Vorbehalten sind Bauten mit einem Volumen bis zu 10 m^3 und Anlagen der Gartengestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Treppen, Feuerstellen, Spielplätze, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Zäune und Mauern sowie offene Sitzplatzüberdachungen. Mit dem Baugesuch ist ein Plan zur Garten- und Aussenraumgestaltung, einschliesslich Pflanzliste, einzureichen.

[3] Pflichtparkplätze und Erschliessungsflächen dürfen als Freiflächen angerechnet werden, sofern die Bodenbefestigung unversiegelt bleibt.

[4] Parzellengrenzen von Grundstücken, für die eine Freiflächenanteilsregel gilt, dürfen nur mit Zustimmung der Baubehörde abgeändert werden. Erfolgt die Abänderung ohne Zustimmung, wird der Freiflächenanteil nach Massgabe der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorliegenden Regelung bestehenden Verhältnisse berechnet.

[5] 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.

Art. 54 Grünräume

[1] Grünräume sind Grünraumstrukturen und Freiräume wie Vorgärten, welche eine besondere Bedeutung für das Ortsbild aufweisen.

[2] Die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Grünräume sind zu erhalten und nach Möglichkeit aufzuwerten. Bei Neupflanzungen sind vorwiegend einheimische Arten zu verwenden.

[3] Grünräume dürfen nicht überbaut werden. Vorbehalten sind Bauten mit einem Volumen bis zu 10 m^3 und Anlagen der Gartengestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Treppen, Feuerstellen, Spielplätze, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Zäune und Mauern sowie offene Sitzplatzüberdachungen.

[4] Pflichtparkplätze und Erschliessungsflächen dürfen in Grünräumen erstellt werden, sofern die Bodenbefestigung unversiegelt bleibt.

[5] Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Aussenraum- und Umgebungskonzept, einschliesslich Pflanzliste, einzureichen.

Art. 55 Grüngürtel

[1] Grüngürtel bezeichnen wertvolle, mehrheitlich zusammenhängende Frei- und Grünräume im Siedlungsbereich.

[2] Die im Generellen Gestaltungsplan schematisch festgelegten Grüngürtel sind zu erhalten und in geeigneter Art und Weise in die Überbauung zu integrieren. Soweit lediglich Anschlusspunkte bezeichnet sind, ist der Verlauf des Grüngürtels im Rahmen einer Folgeplanung festzulegen.

[3] Grüngürtel dürfen nicht überbaut werden. Vorbehalten sind Bauten mit einem Volumen bis zu 10 m^3 und Anlagen der Gartengestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Treppen, Feuerstellen, Spielplätze, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Zäune und Mauern sowie offene Sitzplatzüberdachungen. Es ist eine sorgfältige und qualitätsvolle Gestaltung sicherzustellen, wobei naturnahe, vorwiegend einheimische und nach Möglichkeit ökologisch wertvolle Arten für die Bepflanzung zu verwenden sind.

[4] Pflichtparkplätze und Erschliessungsflächen dürfen im Grüngürtel erstellt werden, sofern die Bodenbefestigung unversiegelt bleibt.

[5] Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Aussenraum- und Umgebungskonzept, einschliesslich Pflanzliste, einzureichen.

Art. 56 Baulinien

[1] Im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen können Baulinien, Baugestaltungslinien oder Strassenbebauungsbereiche ausgeschieden werden.

[2] Baulinien nach Artikel 55 KRG dienen der Freihaltung von Räumen und Flächen. Sie gehen allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor.

[3] Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung und legen die räumliche Ausdehnung von Bauten teilweise oder in allen Ausdehnungen verbindlich fest.

[4] Strassenbebauungsbereiche dienen der Gestaltung des Strassenraums und der Nutzung durch den Verkehr. Er ist für den Langsamverkehr frei zu halten. Bauten müssen mit ihrer Hauptfassade bis an die Strassenbebauungslinie gesetzt werden. Wo eine Strassenbebauungslinie fehlt, hat die Hauptfassade einen mittleren Strassenabstand von 1.0 m bis höchstens 2.5 m einzuhalten.

Art. 57 Baumbepflanzungslinien

Im Generellen Gestaltungsplan oder in der Folgeplanung können Baumbepflanzungslinien festgesetzt werden, auf welcher Bäume zu pflanzen sind.

Art. 58 Natur- und Kulturobjekte

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

[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.

F. Genereller Erschliessungsplan

Art. 59 Genereller Erschliessungsplan

[1] Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann die für die hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen und Anlagen der Feinerschliessung festlegen.

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

[3] Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

[4] Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die Generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung. Er kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die mit der Genehmigung des Plans das Enteignungsrecht erteilt wird. Sind Verkehrsanlagen auf privatem Grundeigentum geplant, sorgt die Baubehörde für den Land- oder Rechtserwerb.

Art. 60 Sammel-, Erschliess- und Quartierstrassen

[1] Sammelstrassen (Groberschliessung) sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.

[2] Quartierstrassen (Feinerschliessung) sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.

[3] Die Sammel-, Erschliessungs- und Quartierstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Art. 61 Private Erschliessungsstrassen

[1] Der Betrieb von Sammel-, Erschliessungs- und Quartierstrassen samt Ausstattungen, die im zivilrechtlichen Eigentum Privater stehen, ist, einschliesslich die Offenhaltung privater Verkehrsanlagen im Winter, Sache der Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen.

[2] Die Gemeinde kann den Betrieb und Unterhalt privater Erschliessungsanlagen, insbesondere die Schneeräumung auf Privatstrassen, gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen beantragt oder wenn die Grundeigentümer ihrer Betriebs- und Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen. Die Kosten werden nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen aufgeteilt.

[3] Die Gemeinde kann auf Antrag der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen oder gewidmet sind und den Normen der Gemeinde entsprechen, übernehmen. Die Übernahme zu Eigentum der Gemeinde erfolgt unentgeltlich.

[4] Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

Art. 62 Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

[1] Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Folgeplanungen durchzuführen.

[2] Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.

[3] Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

Art. 63 Langsamverkehr

[1] Bei der Festlegung der Wegnetze des Langsamverkehrs wird auf die Entflechtung der verschiedenen Mobilitätsformen geachtet. Fusswege und Fussgängerzonen sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.

[2] Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetzgebung des Bundes signalisiert. Bei Wanderwegen ausserhalb des Siedlungsgebietes ist darauf

zu achten, dass die Wegoberfläche nicht mit einem bitumen- oder zementgebundenen Deckbelag versehen ist.

[3] Veloverbindungen auf Strassen mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind auf Radstreifen oder separat angelegten Radwegen zu führen. Mountainbikerouten werden wo nötig und sinnvoll getrennt vom Fuss- und Wanderwegnetz festgelegt.

[4] Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Langsamverkehrswege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote auf den ausschliesslich für den Langsamverkehr bestimmten Wegen.

Art. 64 (Land-/Forst-)Wirtschaftswege

[1] Wirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

[2] Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.

[3] Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

[4] Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

V. Kommunale Bauvorschriften

A. Sicherheit und Gesundheit

Art. 65 Wohnhygiene

[1] Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

[2] Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Nettogeschossfläche zu betragen.

Art. 66 Energiehaushalt

[1] Die Gemeinde fördert den Einsatz von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien. Sie regelt die Einzelheiten in einem Energiegesetz.

[2] Die Baubehörde kann im Rahmen von Quartier- und Arealplänen die Art und Weise der Versorgung mit Energie vorschreiben. Sie kann zu diesem Zweck Vorschriften über die Versorgung und den Anschluss der einzelnen Grundstücke an energetische Versorgungsnetze erlassen.

Art. 67 Dachwasser, Schneefang

Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen.

B. Gestaltung

Art. 68 Allgemeines

[1] Für die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung KRG sowie dieses Gesetzes.

Art. 69 Dächer und Dachaufbauten

[1] Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.

[2] In der Kernzone und der Wohnzone Mastrils sind bei Hauptbauten keine Flachdächer, Pultdächer oder Tonnendächer zugelassen. Pultdächer und Flachdächer können für Anbauten und Kleinbauten sowie für Dachterrassen bis 40 m^2 gestattet werden. Die normale Dachneigung beträgt 10 - 30°. In den Wohnzonen W2, W2a und W2b darf die Dachneigung bis 45° erhöht werden. In der Kernzone Igis darf sie bis 60° erhöht werden, sofern die bei einer Dachneigung von 45° zulässige Gesamthöhe nicht überschritten wird.

[3] Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterrasse oder für technisch notwendige Anlagen genutzt werden.

[4] Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetisch gute Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. In der Kernzone sowie bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten ist eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung erforderlich.

[5] Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Absatz 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

[6] Technisch bedingte Dachaufbauten (inklusive Liftaufbauten) sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie dürfen die Dachfläche nur im erforderlichen Mass überschreiten, soweit eine andere Ausführung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar ist.

Art. 70 Attikageschoss

[1] Attikageschosse sind nur gestattet, wo dies im Zonenschema vorgesehen ist.

[2] Sie sind mindestens um das Mass Ihrer Höhe auf den beiden Längsseiten gegenüber der Fassadenflucht zurückzusetzen.

[3] Dachaufbauten für Liftmotoren, Treppenhäuser oder dergleichen sind gestattet, ohne an den vorgeschriebenen Winkel gebunden zu sein. Sie dürfen aber einen Viertel der Dachlänge nicht überschreiten.

Art. 71 Einfriedungen und Pflanzen

[1] Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.

[2] Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende derartige Zäune sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Eigentümerschaft ausführen.

[3] Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.

Art. 72 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

[1] Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

[2] Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

Art. 73 Reklame- und Hinweistafeln

[1] Plakate dürfen nur an den von der Gemeinde bewilligten 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.

[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. 74 Solaranlagen

[1] Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts.

[2] Solaranlagen auf Dächern von Bauten, die gemäss Generellem Gestaltungsplan als wertvolle Bauten und Anlagen gelten sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.

C. Öffentlicher und Privater Grund und Luftraum

Art. 75 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

[1] Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Sachen ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.

[2] Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Sachen bedarf einer Konzession der Gemeinde.

[3] Die Baubehörde kann insbesondere für Bauarbeiten die vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes bewilligen. Mit der Bewilligung sind die für die Sicherung des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Anlagen notwendigen Bedingungen und Auflagen zu verbinden.

[4] Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht beeinträchtigt wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.

[5] Bewilligungen für den gesteigerten Gemeingebrauch und die Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

Art. 76 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Die Gemeinde sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

Art. 77 Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

[1] Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremdes Privateigentum vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, für das Aufstellen von Gerüsten oder Kranen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.

[2] Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.

[3] Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.

[4] Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die kommunale Baubehörde mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.

[5] Allfällige Schadenersatzansprüche hat der Betroffene auf dem Zivilweg geltend zu machen.

D. Verkehr

Art. 78 Strassenbenennung

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

Art. 79 Verkehrssicherheit

[1] Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.

[2] Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.

[3] Zur Beurteilung der Verkehrssicherheit sind die Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute (VSS) massgebend.

[4] Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.

[5] An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Art. 80 Zu- und Ausfahrten

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

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

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

[4] An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Art. 81 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahrräder und Fahrräder

[1] Bei neuen Bauten sowie bei Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in angemessener Distanz während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.

[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.

[3] Für Fahrräder und Motorfahrräder sind genügende Abstellplätze bereitzustellen. Der Gemeindevorstand regelt die Einzelheiten. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind die Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen oder wenigstens zu überdachen.

[4] Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Art. 82 Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze

[1] Kann die erforderliche Anzahl Parkplätze nicht erstellt werden oder ist dies aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes oder aus verkehrstechnischen Gründen nicht erwünscht, ist eine zweckgebundene Abgabe für den Bau und Unterhalt von Gemeinschaftsanlagen an einem anderen Ort zu leisten.

[2] Die Ersatzabgabe entspricht einem Viertel der durchschnittlichen Kosten, welche für die Erstellung der verlangten Anzahl Parkplätze anfallen würden. Der Gemeindevorstand legt die Höhe der Abgabe pro Parkplatz periodisch fest.

[3] Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkierungsanlagen oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden. Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf einen Motorfahrzeug-Abstellplatz.

VI. Formelles Baurecht

Art. 83 Baubewilligung

[1] Die Baubehörde entscheidet, ob eine Bewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Bewilligungspflicht, wenn Anzeichen dafür bestehen, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt sein könnten.

[2] Die Baubehörde entscheidet über das anwendbare Verfahren.

[3] Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO besteht eine Anzeigepflicht.

Art. 84 Baugesuch

[1] Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.

[2] Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

1. Grundbuchauszug und Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses; Zweckbestimmung der Räume;
5. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten. (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde);
6. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen und der Abstellplätze;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen, einschliesslich Pflanzplan, usw.;
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;

12. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften (samt Vorprüfungsbericht des kantonalen Tiefbauamtes);
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen nach Vorgaben der Kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden und gebäudeähnlichen Bauten in der Gefahrenzone;
17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstandes gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
21. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;

25. Unterlagen für die Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
26. Angaben über Art, Qualität und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung für Bauabfälle der Fachstelle für Natur und Umwelt);
27. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
28. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;
29. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke, unter Beilage einschlägiger Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);
30. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten;
31. für Bauten in der Zentrumszone Z1 ein Modell des geplanten Baukörpers (weiss, ohne Details) im Massstab 1:500;
32. für Bauten in der Zentrumszone Z3 und Z4 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.

[3] Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.

[4] Gesuche für koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen richten sich nach den spezialrechtlichen Vorgaben.

[5] Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

[6] Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Art. 85 Gebühren

[1] Die Gemeinde erhebt für ihren Aufwand im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren eine Gebühr von 2 Promille der Baukosten.

[2] Weitere Verrichtungen bemessen sich nach Aufwand.

[3] Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten. Über solche Aufwendungen ist die Bauherrschaft vorgängig zu orientieren.

[4] Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in einer Gebührenverordnung.

Art. 86 Rechtsmittel

[1] Anordnungen eines Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baukommission angefochten werden.

[2] Verfügungen und Anordnungen der Baukommission bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden.

[3] Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

[4] Für das Einspracheverfahren auf Stufe Gemeindevorstand erhebt der Gemeindevorstand Verfahrenskosten von maximal CHF 5'000.-. Die Kosten richten sich nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen.

[5] Zusätzlich zu den Verfahrenskosten werden Kosten für weitere Verrichtungen sowie Auslagen für Leistungen Dritter wie Gutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten nach Aufwand erhoben.

[6] Im Einspracheverfahren beim Gemeindevorstand hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen.

[7] Im Einspracheverfahren beim Gemeindevorstand wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen.

VII. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 87 Vollzug

[1] Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.

[2] Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.

[3] Rechtserlasse und Vollzugshilfen sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen (Planungskommission, Baukommission, kommunaler Bauverwalter etc.) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Art. 88 Übergangsbestimmungen

[1] Teilrevisionen der Ortsplanung und projektbezogene Sondernutzungsplanungen zur Entwicklung einzelner Gebiete bleiben vorbehalten.

[2] Nicht Gegenstand der der Gemeindeversammlung am 28. Oktober 2024 unterbreiteten Ortsplanungsrevision, sondern im Rahmen von nachgelagerten Teilrevisionen der Nutzungsplanung zu überprüfen und anzupassen sind namentlich nachfolgende Belange:

a) Anpassung der Nutzungsplanung

- betreffend schützenswerte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen. Dies umfasst namentlich auch die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten und festzulegenden erhaltenswerten und geschützten Bauten, Bauteile und Anlagen sowie Art. 51 des Baugesetzes (Planungszone für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen vom Gemeindevorstand am 8. Dezember 2022)
- für die Entwicklung des Areals Bahnhof Landquart Ost. Das zu entwickelnde Areal ist im Zonenplan gekennzeichnet
- im Zusammenhang mit dem überkantonalen Vorhaben «Rheinaufweitung», insbesondere durch Ausscheidung des Gewässerraums für den Rhein unterhalb der Tardisbrücke. Das Gebiet ist im Zonenplan gekennzeichnet.

b) Anpassung des Generellen Gestaltungsplanes

- betreffend Gebiet Lehmabbau Zurburg (Stand: Genereller Gestaltungsplan Lehmabbau Zurburg, genehmigt mit Beschluss der Regierung Nr. 385 vom 25. Februar 1997 und Nr. 1178 vom 10. Juli 2001)

- betreffend Gebiet zur Burg/Vadels (Stand: genehmigt mit Beschluss der Regierung Nr. 1043 vom 11. November 2014)

[3] Der der Gemeindeversammlung vom 28. Oktober 2024 unterbreiteten Revision der Nutzungsplanung kommt für die Belange nach Abs. 2 keine Planbeständigkeit zu.

Art. 89 Inkrafttreten

[1] Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

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

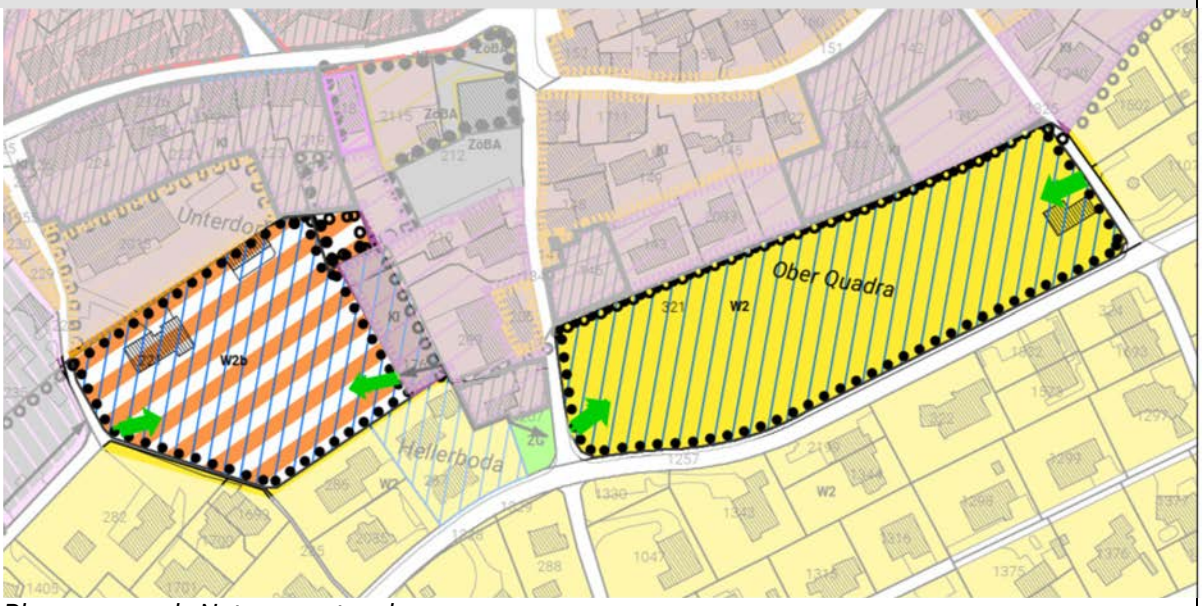
[3] Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere

- Baugesetz für die ehemalige Gemeinde Igis vom 27. Juni 2010,
- Baugesetz für die ehemalige Gemeinde Mastrils vom 16. Dezember 1994,
- Gesetz über die Wildruhezonen in der ehemaligen Gemeinde Mastrils vom 14. Mai 2004
- Verordnung über die Wildruhezonen in der ehemaligen Gemeinde Mastrils vom 14. Mai 2004

als aufgehoben.

Anhang I: Richtlinien Folgeplanpflicht

Richtlinien zu den Quartierplanpflichten «Kerngebiete Igis, (Rebhaldenweg und Unterdorf)»:



Planungszweck, Nutzungsart und -mass:

- Der Planungszweck ist die qualitätsvolle und verdichtete Überbauung des Areals unter Bewahrung der bestehenden Frei- und Grünraumstrukturen und Berücksichtigung der umliegenden Bausubstanz.
- Es wird eine verdichtete Bauweise angestrebt.

Gestaltung / Architektur:

- Mit den bestehenden, wertvollen und identitätsschaffenden Bebauungs- und Siedlungsstrukturen ist behutsam umzugehen und es ist ein sorgfältiger Übergang von der Kernzone in die Wohnzone zu schaffen.
- Es wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Gestaltung, Einfügung in die Umgebung und Erschliessung sowie eine gute Gesamtwirkung angestrebt.

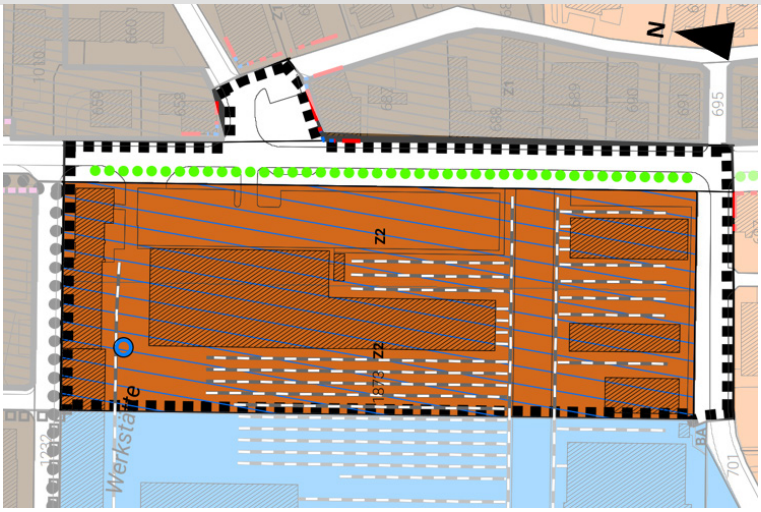
Freiräume / Umgebungsgestaltung:

- Es sind vor dem Verkehr gut geschützte Kinderspielplätze, Gemeinschaftsanlagen und Bewegungsräume von ausreichender Grösse zu erstellen.
- Die bestehenden, wertvollen Freiraum- und Grünraumqualitäten (Grüngürtel um Kerngebiet) sind zu erhalten und in geeigneter Art und Weise in die Überbauung zu integrieren. Die genaue Lage des Grüngürtels ist im Quartierplan auszuweisen.
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Aussenraum- und Umgebungskonzept einzureichen.

Erschliessung:

- Die Parkierung des motorisierten Verkehrs erfolgt konzentriert und (bis auf wenige Besucherparkplätze) unter Terrain.
- Es sind ausreichend oberirdische, geschützte Veloabstellanlagen bereitzustellen.

Richtlinien zur Arealplanpflicht «RhB-Areal Schulstrasse»:



Planungszweck und Voraussetzungen:

- Der Planungszweck ist die qualitätsvolle und verdichtete Überbauung des Areals unter Bewahrung der bestehenden baukulturellen Qualitäten und Berücksichtigung der umliegenden ortsbaulichen Situation. Das Areal soll entsprechend der attraktiven und zentralen, gut erschlossenen Lage mit neuen Nutzungen bespielt und als attraktives, belebtes (urbanes) Zentrumsgebiet umstrukturiert werden (Zentrumserweiterung Bahnhofstrasse zur Stärkung Regionalzentrum).
- Zwingende Voraussetzung und Grundlage für die Arealplanung ist ein qualifiziertes Verfahren (Studienauftrag, Wettbewerb etc. in Anlehnung an SIA 142/143) unter Einbezug der Gemeinde. Der nachfolgende Entwicklungsplan ist als richtungsweisende Grundlage für das qualifizierte Verfahren und die Arealplanung zu verwenden.

Nutzungsart und -mass:

- Im Vordergrund steht die Ansiedlung von gemischten Nutzungen insbesondere Arbeiten (Dienstleitungen, Bildung/Schule, Hotel, Gesundheitswesen, Handel etc.) und Wohnen. Ergänzend können beispielsweise kulturelle und öffentliche Einrichtungen vorgesehen werden, vor allem im Bereich der Freiräume und der alten Kantine. Verkehrsintensive Einrichtungen wie Sportstätten oder Multiplex sind auszuschliessen. Verkaufsflächen sind zulässig in einem Umfang von max. 2'500 m^2. Der Maximalwohnanteil von 50% kann zusätzlich um max. 5% erhöht werden, falls dies aus dem qualifizierten Verfahren als zweckmässige Anpassung hervorgeht (namentlich aus Gründen der Etappierung, Ausgestaltung der Baukuben oder anderen massgeblichen Gründen).
- Es wird eine verdichtete Bauweise angestrebt. Die minimale Ausnutzung beträgt 80%.

Gestaltung / Architektur:

- Mit der bestehenden, wertvollen und identitätsschaffenden Baute der alten Kantine (siehe Entwicklungsplan) ist behutsam umzugehen und sie ist sorgfältig in die neue Bebauung zu integrieren (Nutzung für öffentliche oder kulturelle Einrichtungen, Quartiertreff, Café etc).
- Mit der bestehenden, wertvollen und identitätsschaffenden Schiebebühne (siehe Entwicklungsplan) ist behutsam umzugehen und sie ist als öffentlich zugänglicher Freiraum sorgfältig in die neue Bebauung zu integrieren. Eine sorgfältige freiräumliche Umgestaltung ist möglich, sofern sie als räumliches Strukturelement der Arealgeschichte mit ihrem ursprünglichen Zweck als Schiebebühne erkennbar bleibt.
- Es wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Gestaltung, Freiräume und Grünräume, Einfügung in die Umgebung und Erschliessung sowie eine gute Gesamtwirkung angestrebt.
- Es ist eine identitätsstiftende Adressbildung anzustreben. An dem im Entwicklungsplan bezeichneten Bereich sind städtebauliche Akzente und Hochpunkte bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 30.0 m zu prüfen (vgl. Festlegung Genereller Gestaltungsplan).

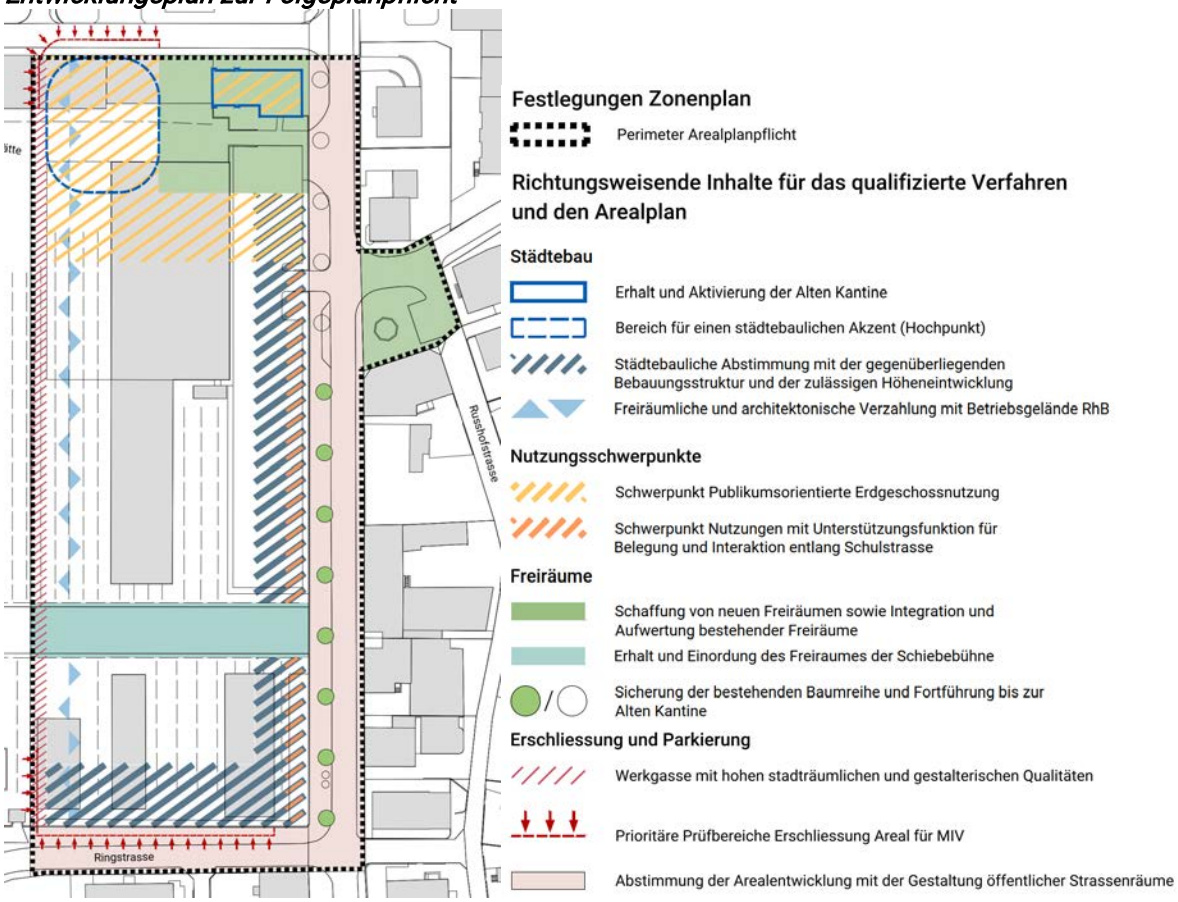
Erschliessung:

- Für den MIV ist prioritär eine Erschliessung via RhB-Strasse und Ringstrasse zu prüfen (siehe Entwicklungsplan). Die Parkierung des motorisierten Verkehrs erfolgt konzentriert und (bis auf einzelne Besucherparkplätze) unter Terrain.
- Es sind ausreichend oberirdische, geschützte Veloabstellanlagen bereitzustellen.
- Als rückwärtige Verbindung ist eine Werkgasse mit hohen stadträumlichen und Aufenthaltsqualitäten vorzusehen, welche insbesondere auch durch den Fuss- und Veloverkehr genutzt werden kann. Die Zufahrt zur Parkierung und die Anlieferung von anfälligen Retailflächen mit den erforderlichen Lastkraftwagen ist zu gewährleisten (siehe Werkgasse Entwicklungsplan).
- Eine Reduktion der Parkplätze für Motorfahrzeuge gegenüber der vorgeschriebenen Anzahl Pflichtparkplätze ist abhängig von den Nutzungen und gestützt auf ein Mobilitätskonzept möglich (Kompensation mit Massnahmen Fuss-/Veloverkehr, Car-Sharing etc.).
- Der Arealplan kann unabhängig vom Betriebs- und Gestaltungskonzept Schulstrasse umgesetzt werden.

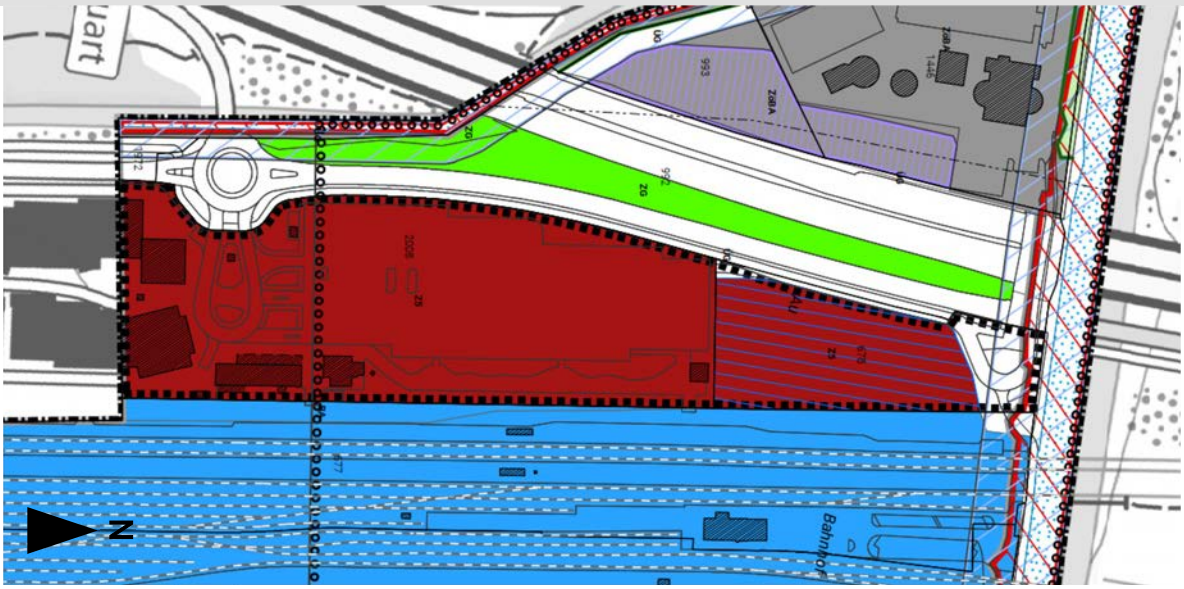
Freiräume und Umgebungsgestaltung, Durchwegung und Anbindung:

- Es sind attraktive, öffentliche Frei- und Grünräume sowie Fuss- und Veloverbindungen zu schaffen.
- Es sind sorgfältige Übergänge zu den angrenzenden Quartieren, insbesondere zum bestehenden Zentrum und zum Verdichtungs-/Umstrukturierungsgebiet Schul- und Zollstrasse gemäss KRL zu gewährleisten (siehe Entwicklungsplan).
- Die bestehende Baumreihe (siehe Entwicklungsplan) entlang der Schulstrasse soll erhalten, nach Norden erweitert und deren Potenzial für einen attraktiven und siedlungsorientierten Strassenraum genutzt werden.
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Aussenraum- und Umgebungskonzept einzureichen, welches aus den Resultaten des qualifizierten Verfahrens hervorgeht.

Entwicklungsplan zur Folgeplanpflicht



Richtlinien zur Arealplanpflicht «Landquart Tardis»:



Planungszweck und Voraussetzungen:

- Der Planungszweck ist die qualitätsvolle und verdichtete Überbauung des Areals unter Berücksichtigung der umliegenden ortsbaulichen und verkehrlichen Situation. Die Entwicklung ist in ein gesamtheitliches Konzept für Bebauung, Erschliessung, Nutzung und Gestaltung einzubetten. Entsprechend der attraktiven und zentralen, gut erschlossenen Lage soll das Areal als attraktives, belebtes (urbanes) Zentrumsgebiet entwickelt werden und damit das bestehende Zentrum östlich der Gleise fortführen.
- Zwingende Voraussetzung und Grundlage für die Arealplanung ist ein qualifiziertes Verfahren (Studienauftrag, Wettbewerb etc. in Anlehnung an SIA 142/143) unter Einbezug der Gemeinde.

Nutzungsart und -mass:

- Nutzungsart und -mass richten sich im Wesentlichen nach den Zonenbestimmungen. Im Vordergrund steht die Ansiedlung von Arbeitsnutzungen (Dienstleitungen, Gewerbe, Industrie) mit einer mit hohen Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte sowie weiteren Nutzungen, welche zu einer attraktiven und belebten Zentrumsentwicklung beitragen (Bildung, Gesundheit, Hotellerie, Gastgewerbe o.ä.).
- Nutzungen mit grossem Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl Arbeitsplätze (reine Logistikbetriebe, Lagerhallen, Autogaragen) sind nicht zulässig. Verkehrsintensive Einrichtungen wie Sportstätten oder Multiplex sind auszuschliessen.
- Einkaufsmöglichkeiten sind in untergeordnetem Rahmen und als Ergänzung zum heutigen Outlet zulässig. Die Fläche soll sich auf rund 3`000m^2 beschränken und in mehrere Einheiten unterteilen. Grossverteiler, Fachmärkte und Läden mit Artikeln des täglichen Bedarfs sollen nicht zulässig sein. Die Verkaufsmöglichkeiten sollen primär an der Wegverbindung Outlet und Bahnunterführungen angeordnet werden, um diese attraktiv gestalten zu können.
- Die Einhaltung der umweltrechtlichen Vorgaben, namentlich NIS. Störfallvorsorge (Gasleitungen, Eisenbahn, Autobahn) Lärm etc. sind auf diesem Areal sehr anspruchsvoll und frühzeitig zu klären.

Städtebau / Gestaltung / Architektur:

- Es wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Gestaltung, öffentliche Freiräume, Einfügung in die Umgebung und Erschliessung sowie eine gute Gesamtwirkung angestrebt.
- Das bestehende Zentrum auf der östlichen Seite des Bahnhofs und die Bahnhofstrasse als städtebauliche (Sicht-)Achse sind in der Konzeption der Arealentwicklung zu berücksichtigen und qualitätsvoll weiterzuentwickeln. Es ist eine hochwertige Gestaltung sicherzustellen.

Erschliessung und Parkierung:

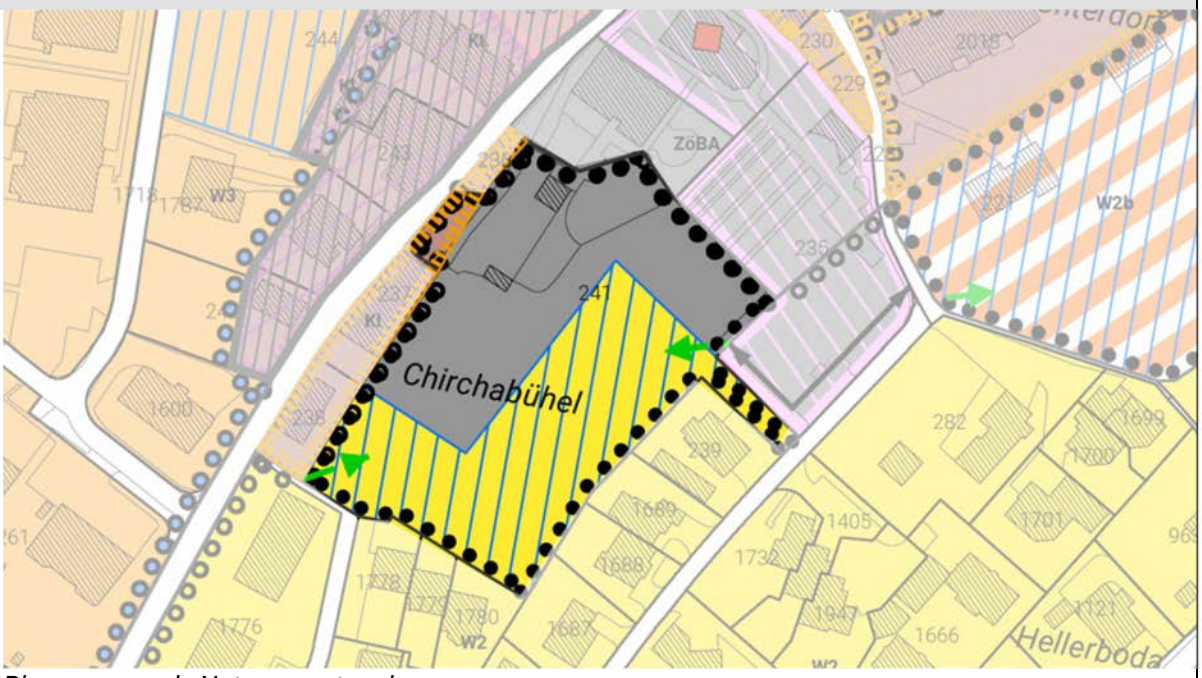
- Für die Arealentwicklung ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

- Es ist eine enge Abstimmung zwischen verkehrlicher und ortsbaulicher Entwicklung sicherzustellen. Die verkehrlichen Auswirkungen der Arealentwicklung auf das Verkehrsnetz und insbesondere das übergeordnete Strassennetz sind frühzeitig abzuschätzen und bei der Entwicklung zu berücksichtigen.
- Die Umsetzung der Alltagsveloverkehrsroute gemäss Generellem Erschliessungsplan sowie deren Anschluss an das kommunale Velowegnetz sind zu gewährleisten. Für den Veloverkehr sind nahe der Zugänge zum Bahnhof attraktive und öffentlich zugängliche Veloabstellplätze in ausreichender Zahl sicherzustellen.
- Eine Reduktion der Parkplätze für Motorfahrzeuge gegenüber der vorgeschriebenen Anzahl Pflichtparkplätze ist gestützt auf ein Mobilitätskonzept möglich (Kompensation mit Massnahmen Fuss-/Veloverkehr, Car-Sharing etc.).

Freiräume und Umgebungsgestaltung, Durchwegung und Anbindung:

- Es sind attraktive, öffentliche Frei- und Grünräume sowie Fuss- und Veloverbindungen zu schaffen. Ein direkter und öffentlicher Zugang zum Bahnhof ist zu gewährleisten, wobei die beabsichtigte Verlegung der Personenunterführung beim Bahnhof Landquart zu berücksichtigen ist.
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Aussenraum- und Umgebungskonzept einzureichen, welches aus den Resultaten des qualifizierten Verfahrens hervorgeht.

Richtlinien zur Quartierplanpflicht «Chirchabühel»:



Planungszweck, Nutzungsart und -mass:

- Der Planungszweck ist die qualitätsvolle und verdichtete Überbauung des Areals unter Bewahrung der bestehenden Frei- und Grünraumstrukturen und Berücksichtigung der umliegenden Bausubstanz.
- Es wird eine verdichtete Bauweise angestrebt.

Gestaltung / Architektur:

- Es wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Gestaltung, Einfügung in die Umgebung und Erschliessung sowie eine gute Gesamtwirkung angestrebt.

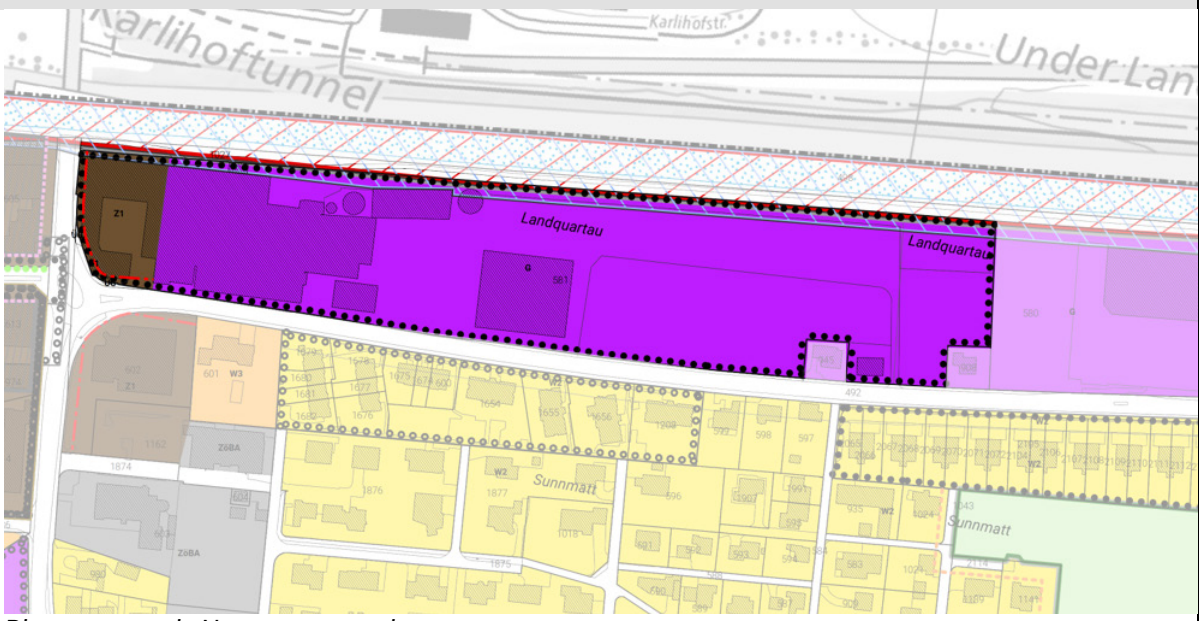
Freiräume / Umgebungsgestaltung:

- Die bestehenden, wertvollen Freiraum- und Grünraumqualitäten (Grüngürtel um Kerngebiet) sind zu erhalten und in geeigneter Art und Weise in die Überbauung zu integrieren. Die genaue Lage des Grüngürtels ist im Quartierplan auszuweisen.
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Aussenraum- und Umgebungskonzept einzureichen.

Erschliessung:

- Die Parkierung des motorisierten Verkehrs erfolgt konzentriert und (bis auf wenige Besucherparkplätze) unter Terrain.
- Es sind ausreichend oberirdische, geschützte Veloabstellanlagen bereitzustellen.
- Es ist eine attraktive, durchgängige und öffentliche Verbindung für den Fussverkehr zwischen dem Kirchbühlweg und dem Rosengartenweg zu gewährleisten.

Richtlinien zur Quartierplanpflicht «Ziegelei»:



Planungszweck, Nutzungsart und -mass:

- Der Planungszweck ist die qualitätsvolle und haushälterische Überbauung des Areals unter Berücksichtigung einer Bebauungsstruktur als Fortsetzung der Bahnhofstrasse.
- Es wird eine verdichtete Bauweise angestrebt.

Gestaltung / Architektur:

- Es wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Gestaltung, Einfügung in die Umgebung und Erschliessung sowie eine gute Gesamtwirkung angestrebt.

Freiräume / Umgebungsgestaltung:

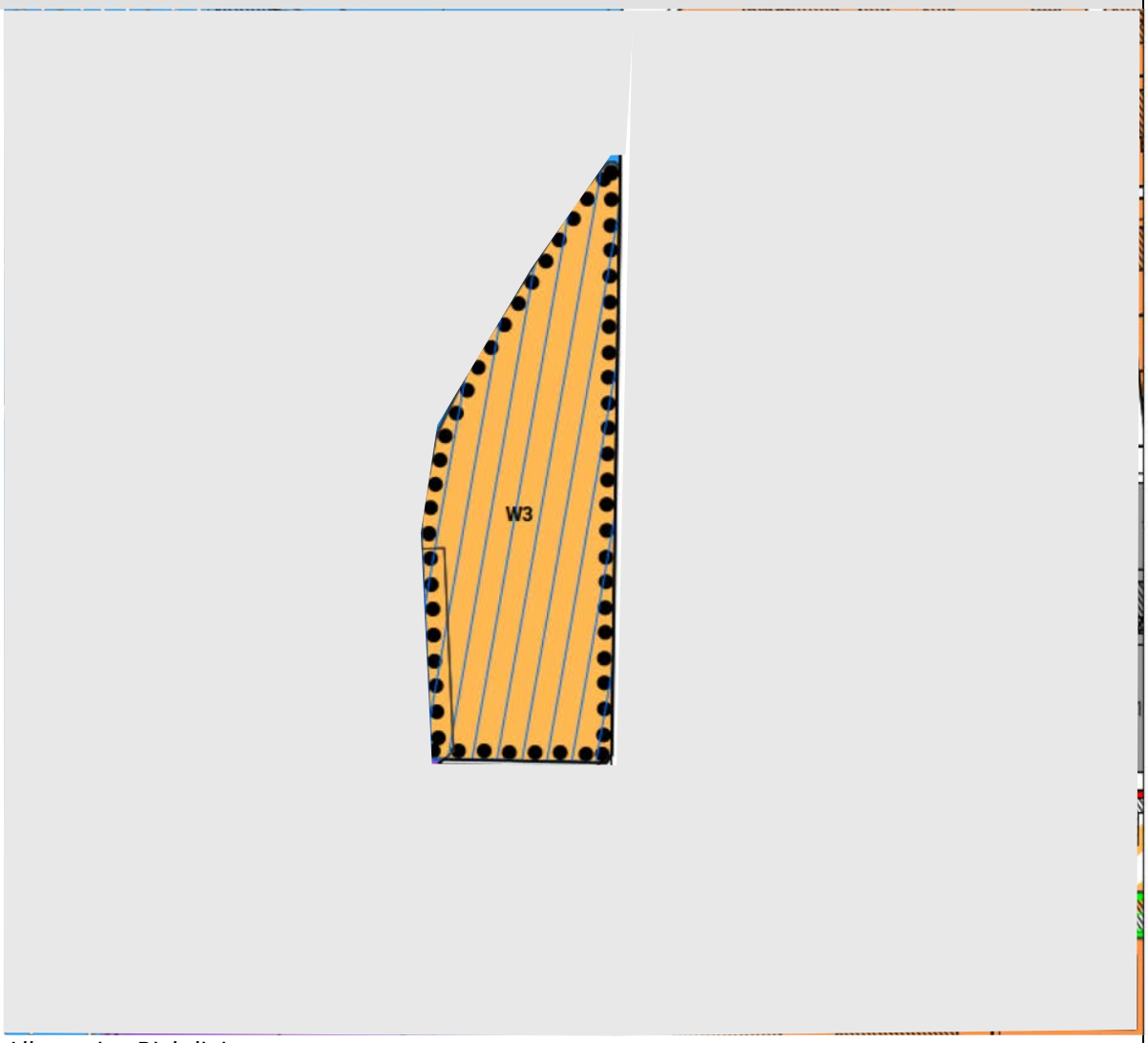
- Die Landquart und deren Uferbereiche sind als landschaftlich prägendes Element in der Konzeption der Bebauungsstruktur und der Freiräume bzw. in der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen. Es sind in ausreichendem Masse direkte und öffentlich zugängliche Wege zu den Uferbereichen vorzusehen.
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Aussenraum- und Umgebungskonzept einzureichen.

Erschliessung:

- Die Parkierung des motorisierten Verkehrs erfolgt konzentriert und soweit zweckmässig (bis auf wenige Besucherparkplätze) unter Terrain.
- Es sind attraktive, öffentliche Frei- und Grünräume sowie Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr zu schaffen.

Die Arealplanpflicht greift nicht für Erneuerungen, Erweiterungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Ziegelei. Solange der Betrieb der Ziegelei auf dem Grossteil des Areals aufrechterhalten ist, können auch einzelne Gebäude(-teile) anderweitig genutzt werden.

Richtlinien zur Quartierplanpflicht «Plantahofstrasse West»:

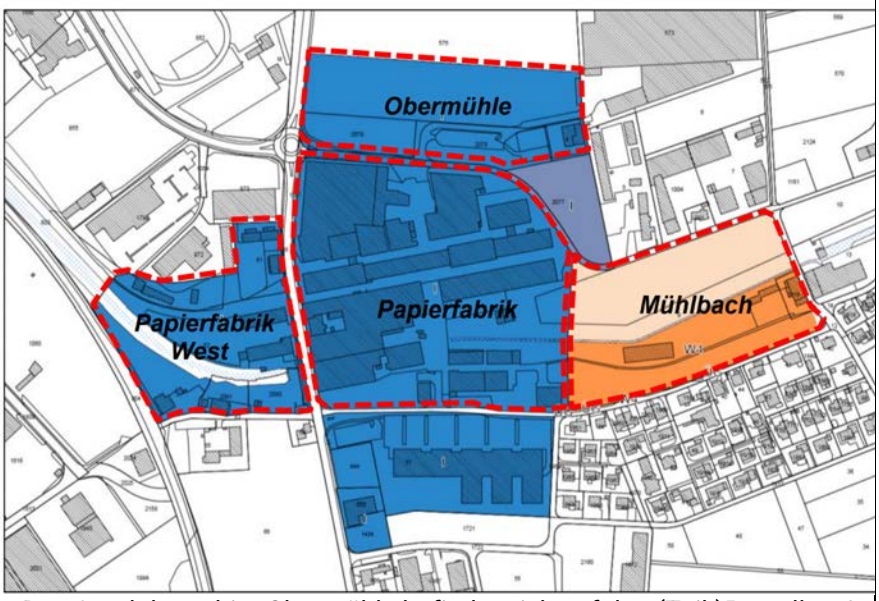


Allgemeine Richtlinien

- Der Planungszweck ist die qualitätsvolle und haushälterische Überbauung des Areals unter Gewährleistung einer qualitätsvollen Freiraumgestaltung.
- Es werden erhöhte Anforderungen an die Freiraumgestaltung gestellt. Es ist ein attraktiver Freiraum mit guter Gesamtgestaltung, Bepflanzung und Möblierung zu erstellen.
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Aussenraum- und Umgebungskonzept einzureichen.

Richtlinien zu den Arealplanpflichten Papierfabrik / Mühlbach (bereits rechtskräftig)

Gebiete mit Arealplanpflicht



Arealpangebiet 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 Obermühlewegs ist ein durchgängiges Trottoir zu erstellen (durch den Grundeigentümer).
- Die konzentrierte Erschliessung für das ganze Areal über den Obermühleweg 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.

Richtlinien zmu Quartierplangebiet «Dorfplatz Igis» (bereits rechtskräftig)

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.

Anhang II: Definitionen, Begriffe, Skizzen

1. TERRAIN

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

2. GEBÄUDE

2.1 Gebäude

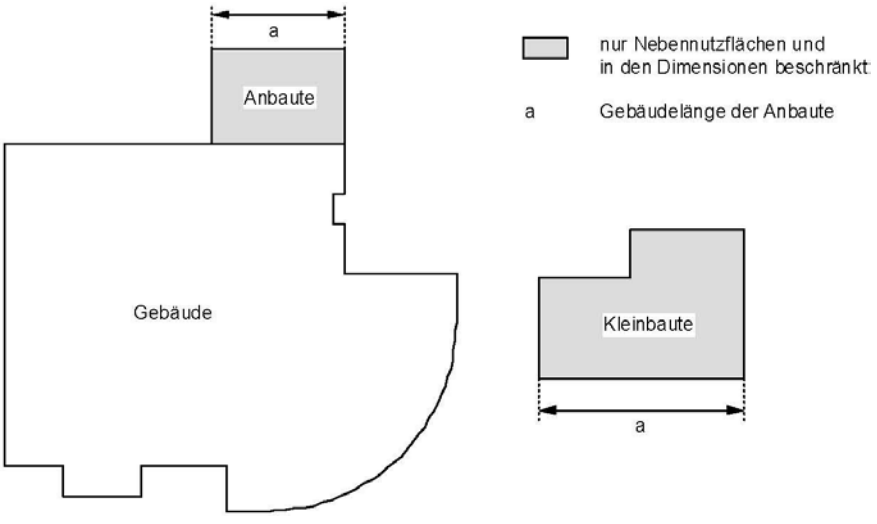
Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.



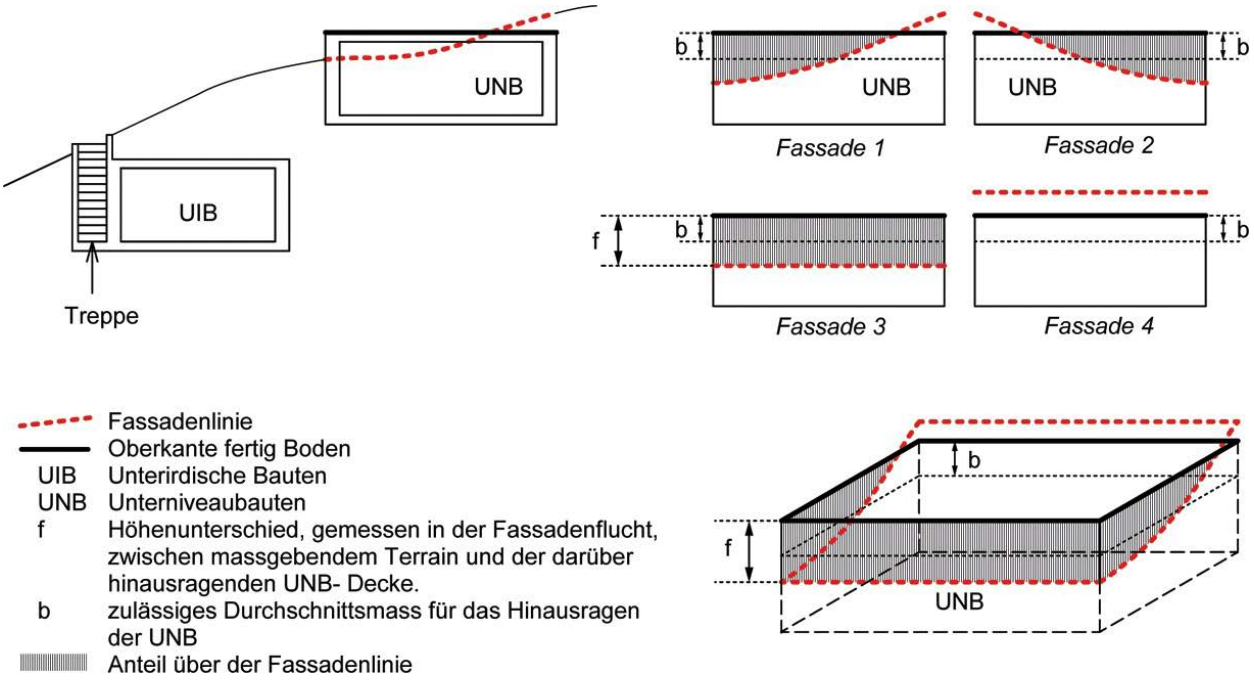
Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten

2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

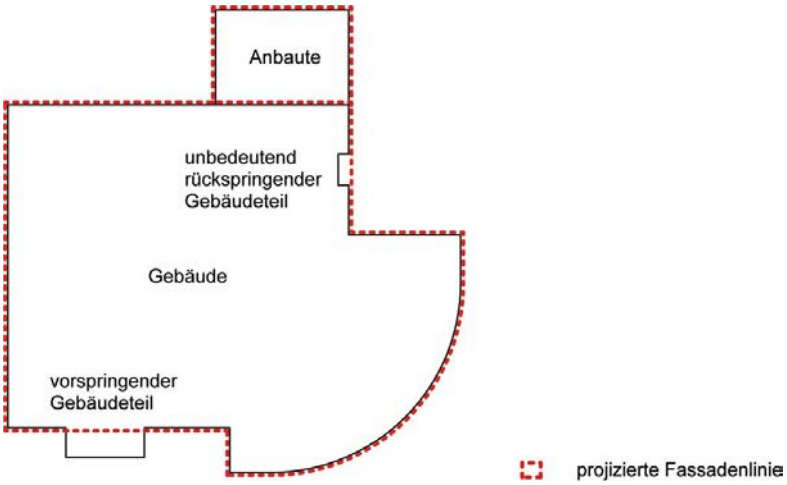
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

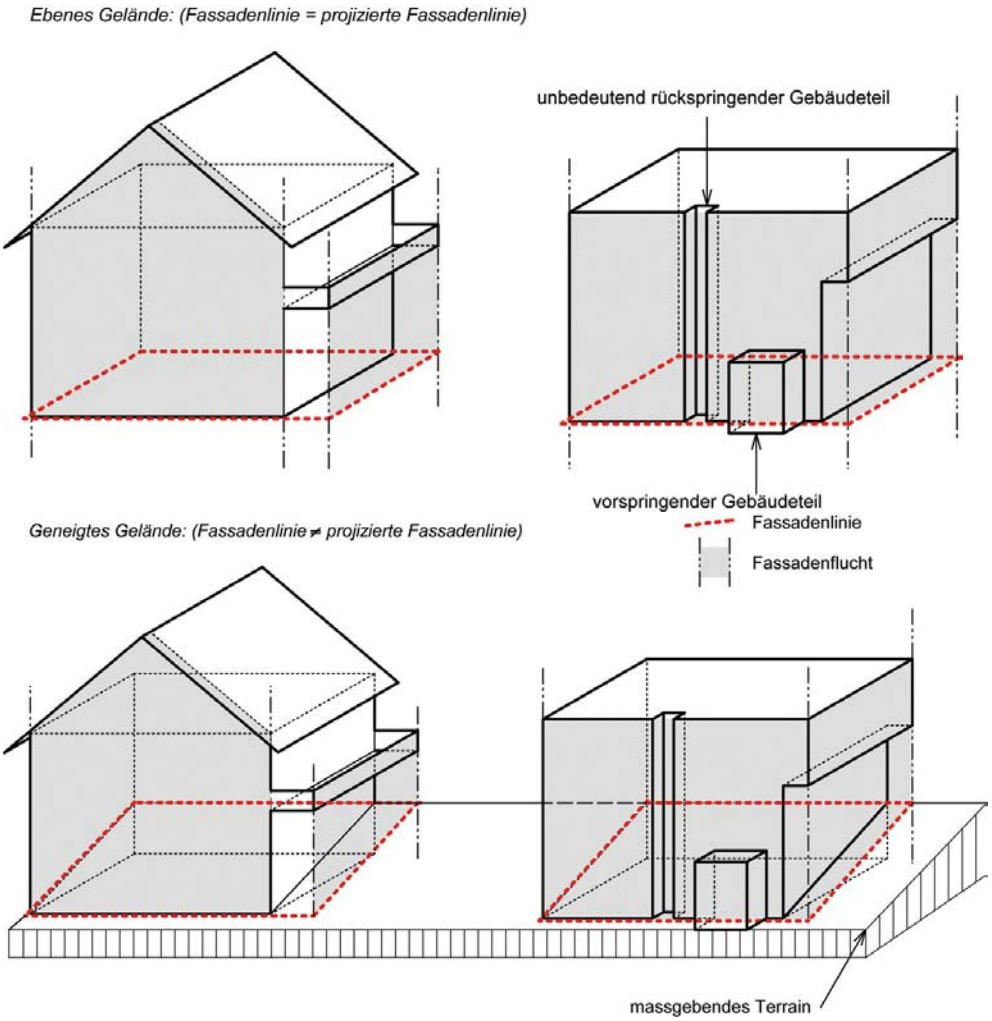
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.



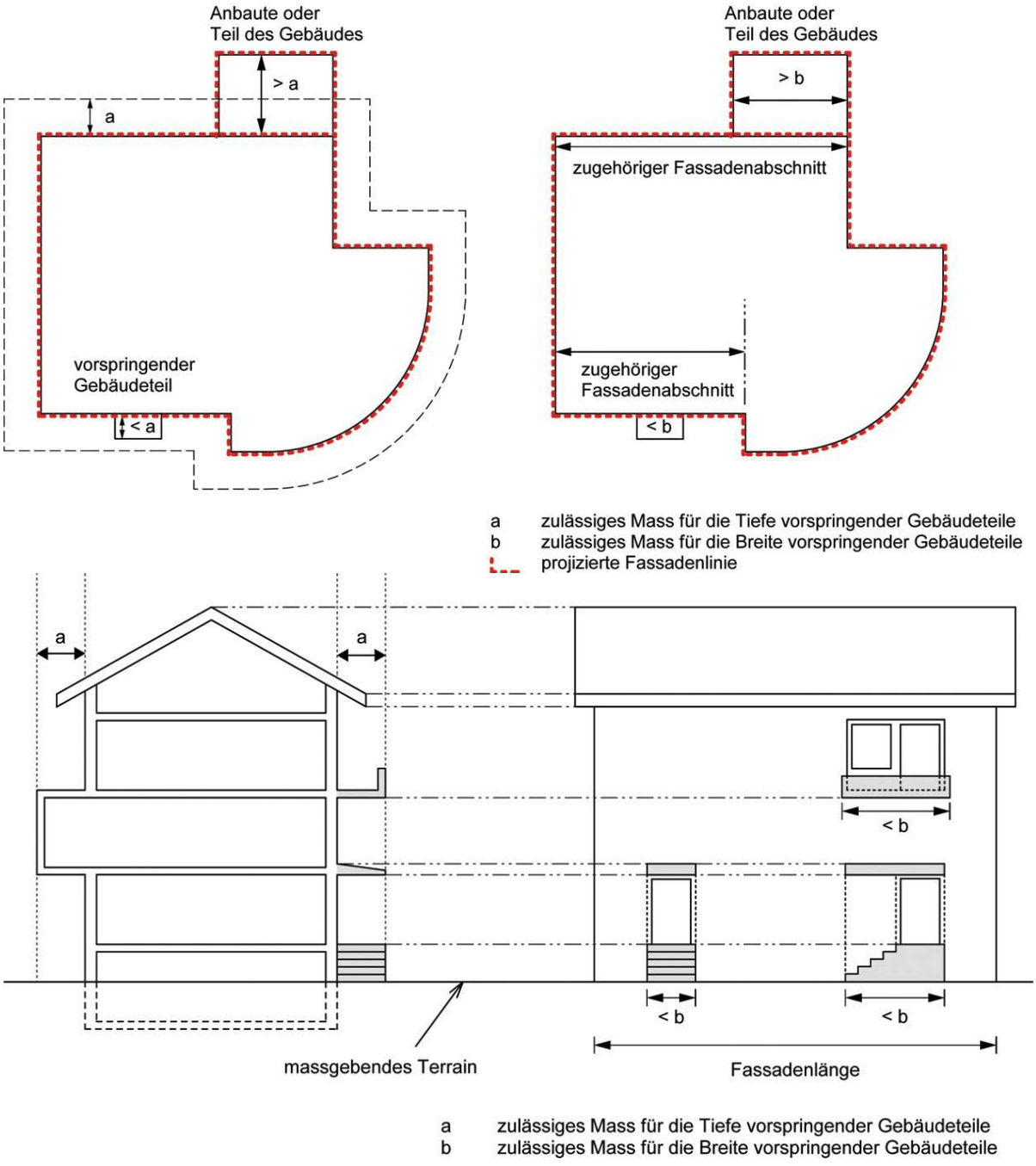
Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie



Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

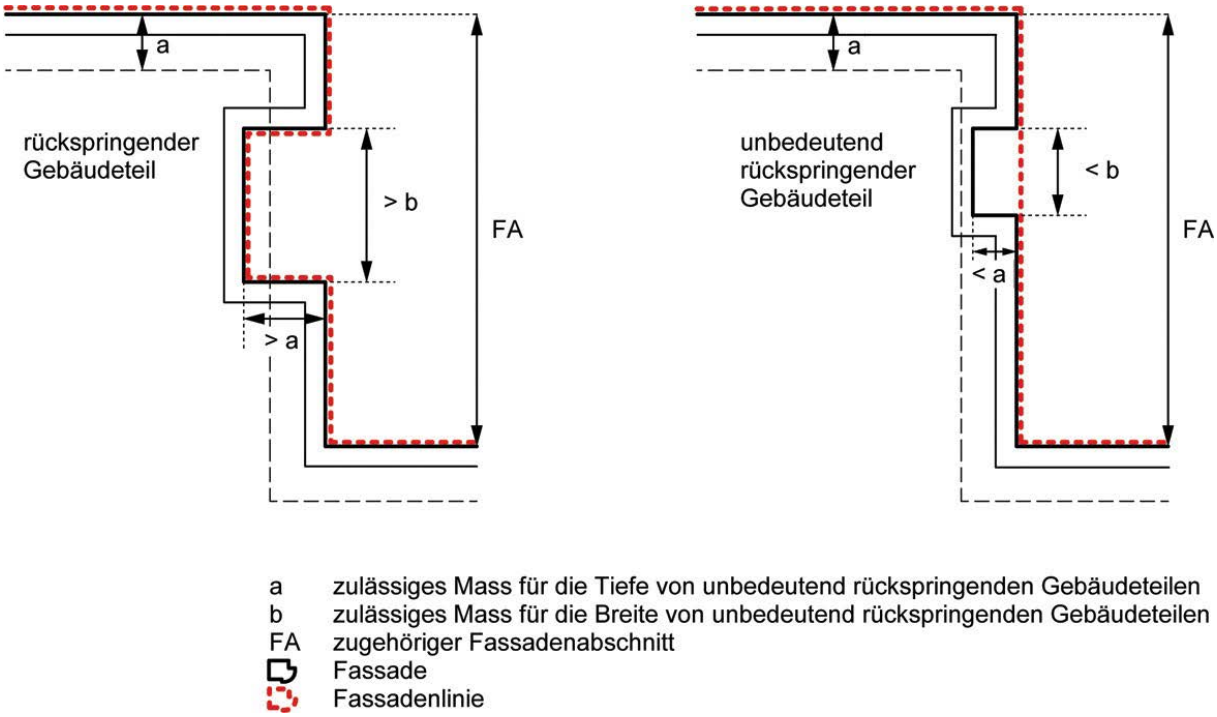
Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

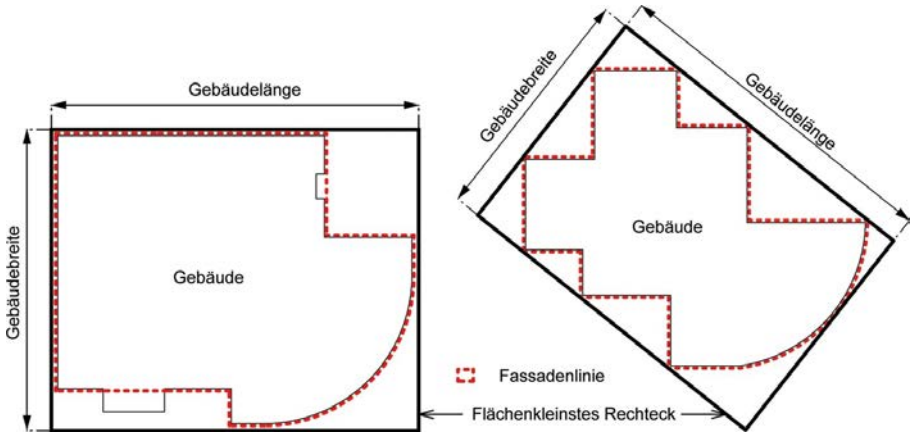


Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

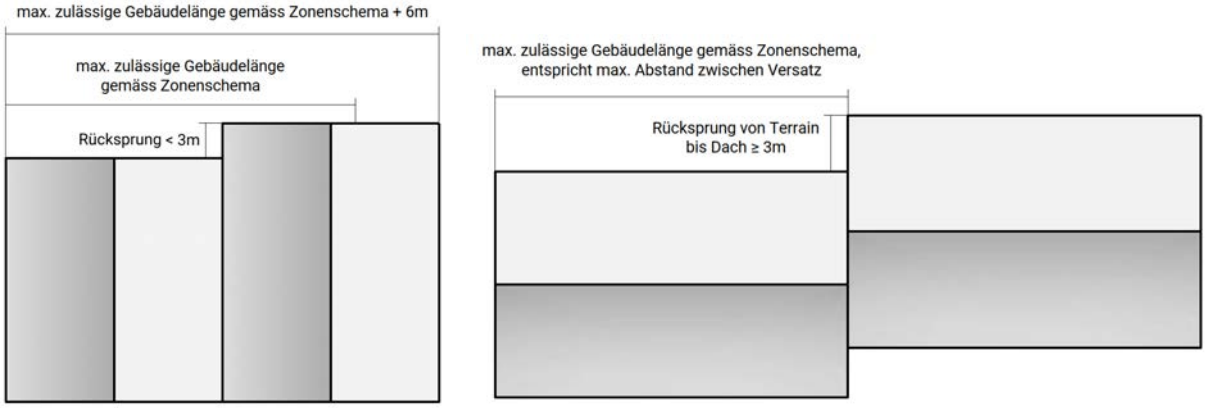


Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge

4.2 Gebäudelänge für Doppel- und Reihenhäuser (Art. 25)

Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), so gilt für die maximal zulässige Gebäudelänge folgendes

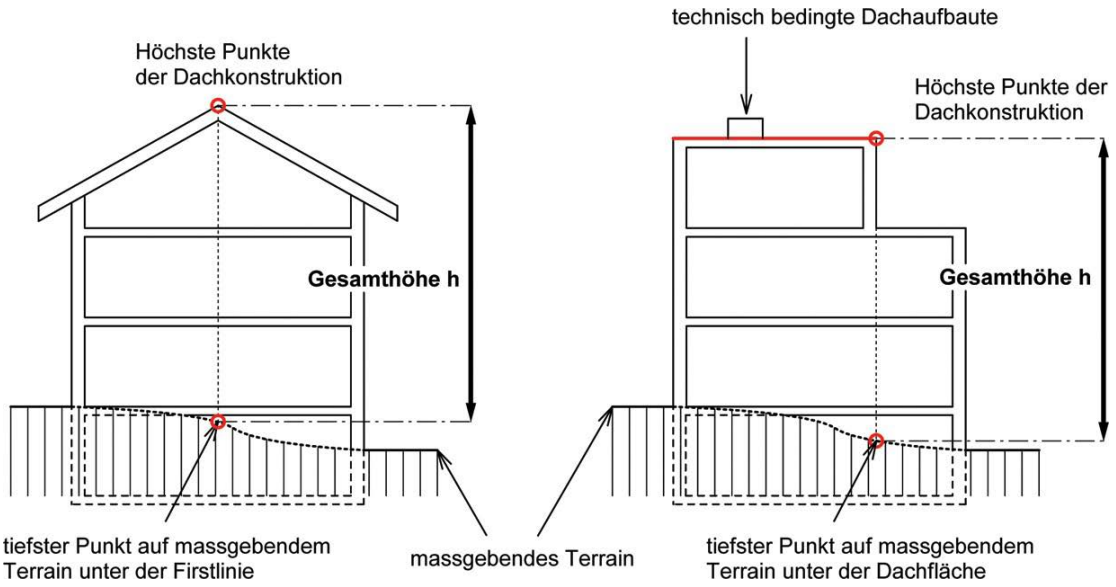
a. die maximal zulässige Gebäudelänge darf um insgesamt 6 m überschritten werden;
b. die Längenvorgabe nach lit. a entfällt, sofern eine klare Gliederung der Baukörper mit einem Rücksprung von mindestens 3.0 m (vom Terrain bis zum Dach) vorgenommen wird, wobei die Rücksprünge jeweils höchstens um das Mass der zulässigen Gebäudelänge gemäss Zonenschema auseinanderliegen dürfen.

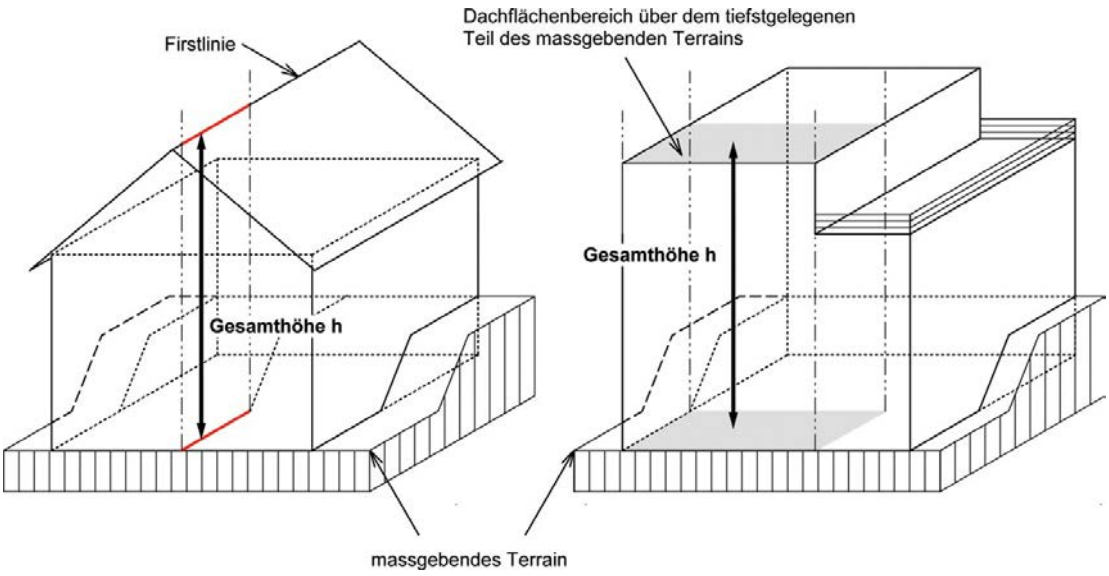


5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

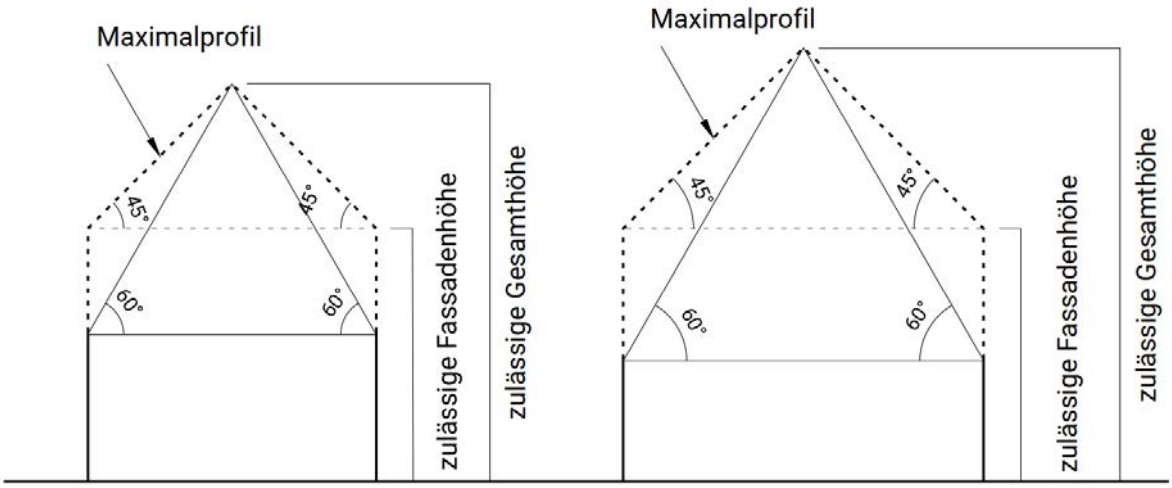
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.





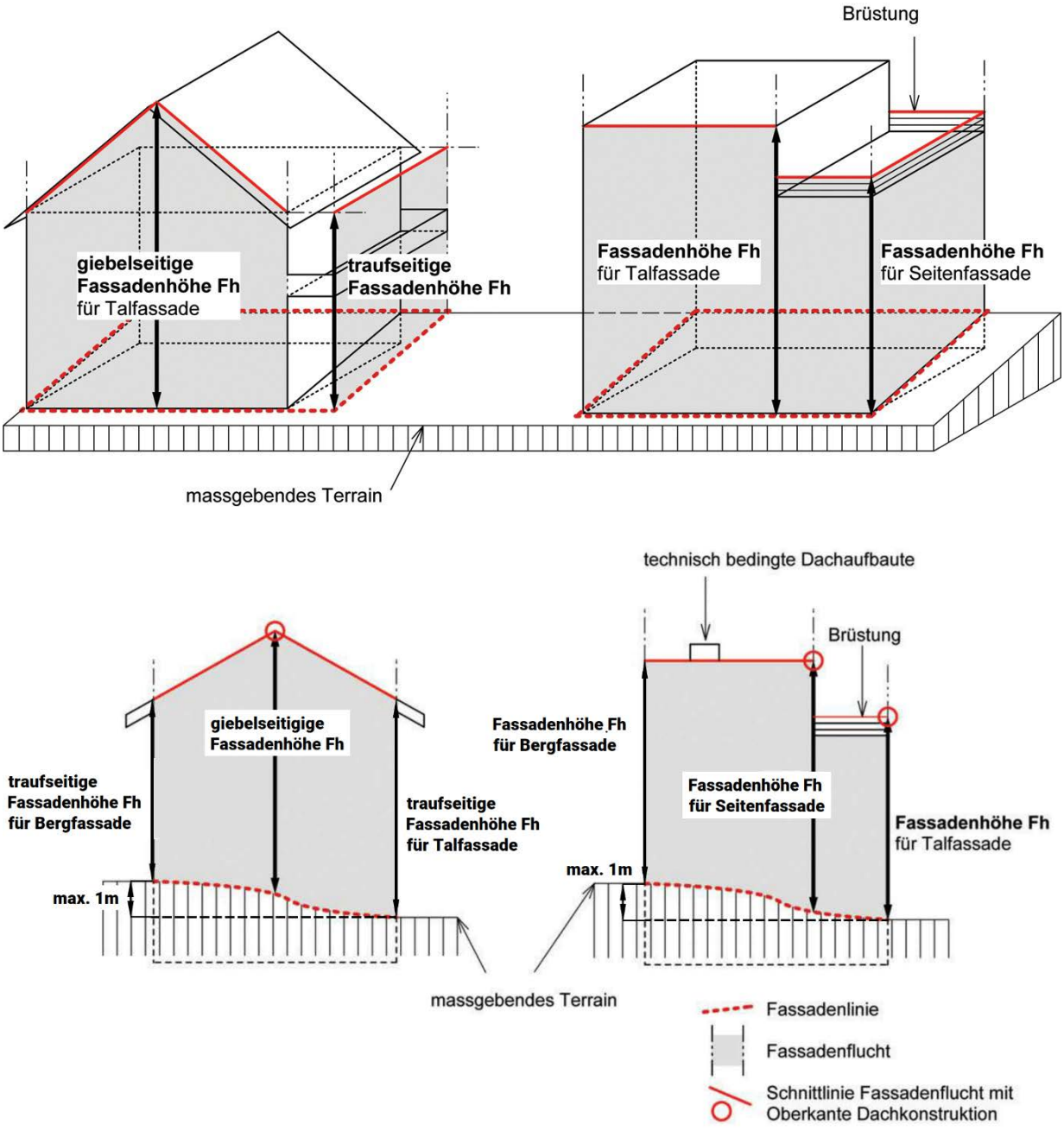
Figur 5.1 Gesamthöhe

In der Kernzone Igis ergibt sich das Mass der Gesamthöhe aus der zulässigen Fassadenhöhe und der zulässigen Dachneigung. Die Dachneigung darf bis 60° erhöht werden, sofern die bei einer Dachneigung von 45° zulässige Gesamthöhe nicht überschritten wird.



5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Bauten am Hang wird die Fassadenhöhe auf der Bergseite gemessen. Die Fassadenhöhe auf der Talseite darf dann die zulässige Maximalhöhe nicht um mehr als 1 m übersteigen. Als Hang im Sinne dieser Bestimmung gilt eine Neigung im Baufeld von mindestens 10%.

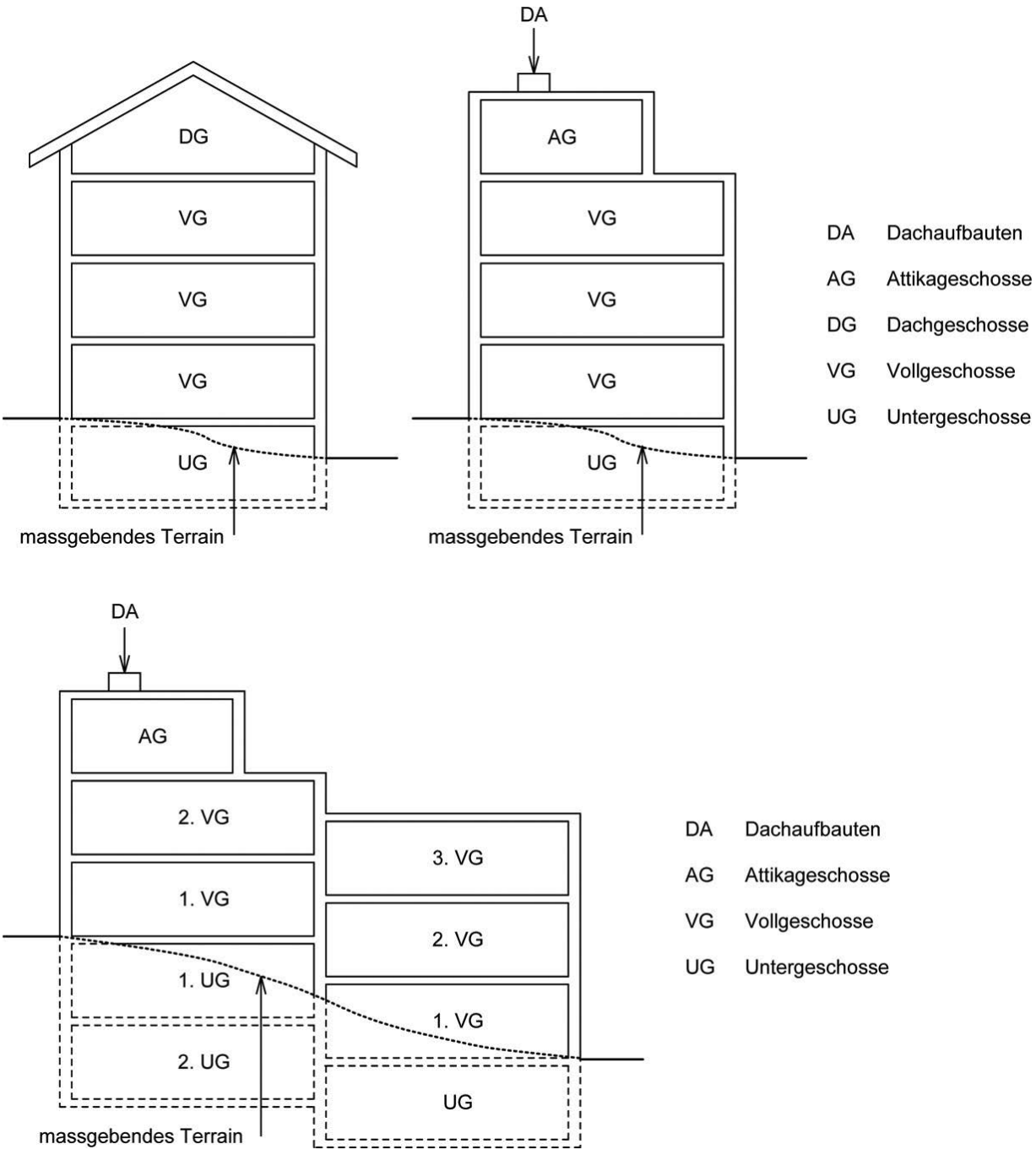


Figur 5.2 Fassadenhöhe

6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse

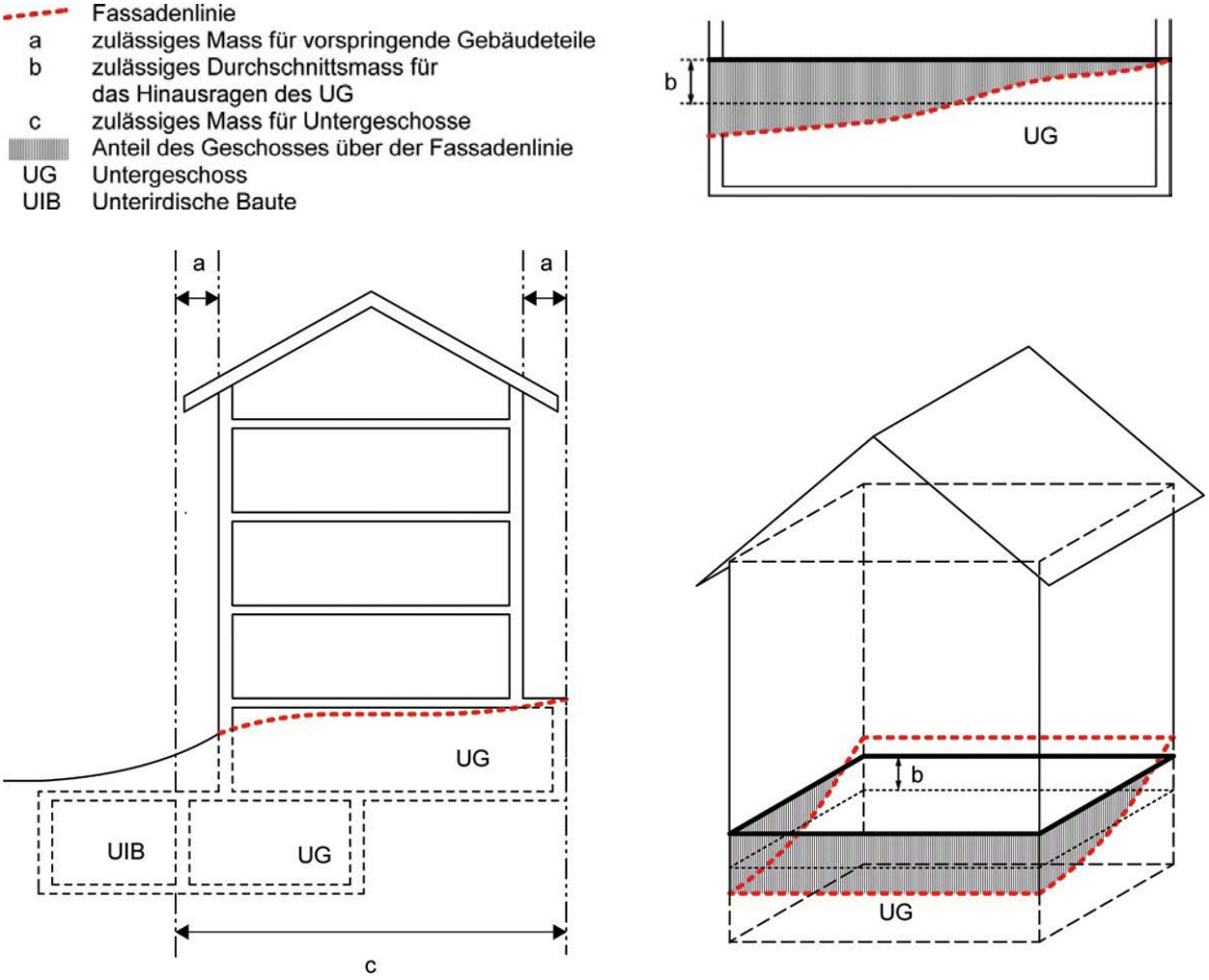
Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.
Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl

6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.



Figur 6.2 Untergeschosse

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

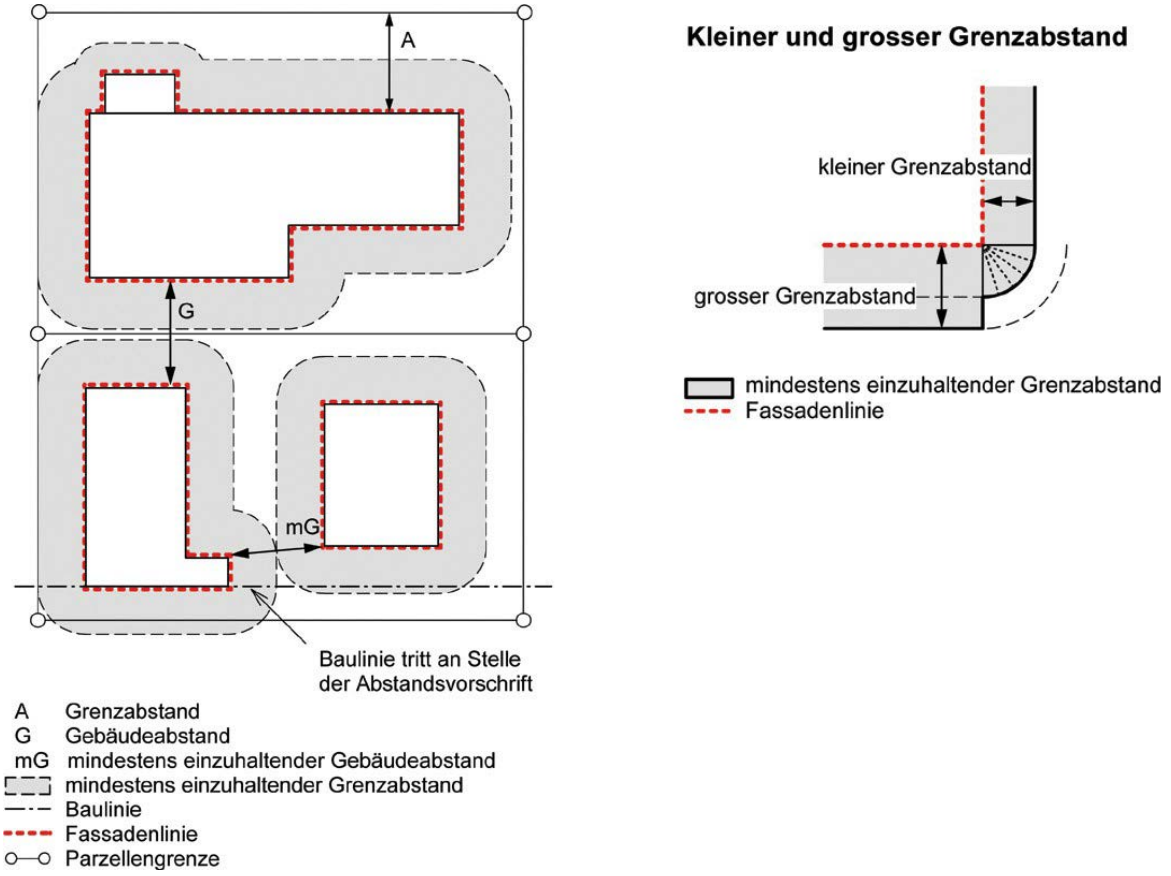
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

7.3 Baulinien

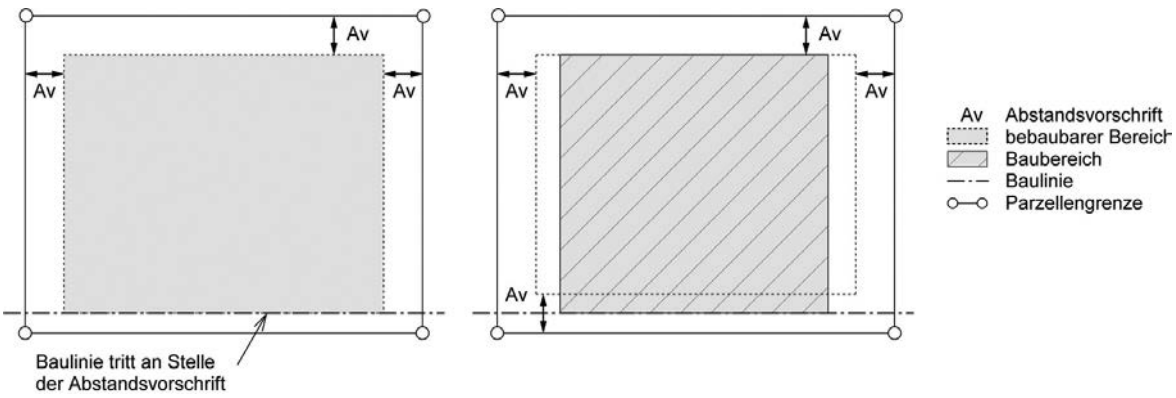
Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen, insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.



Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird.

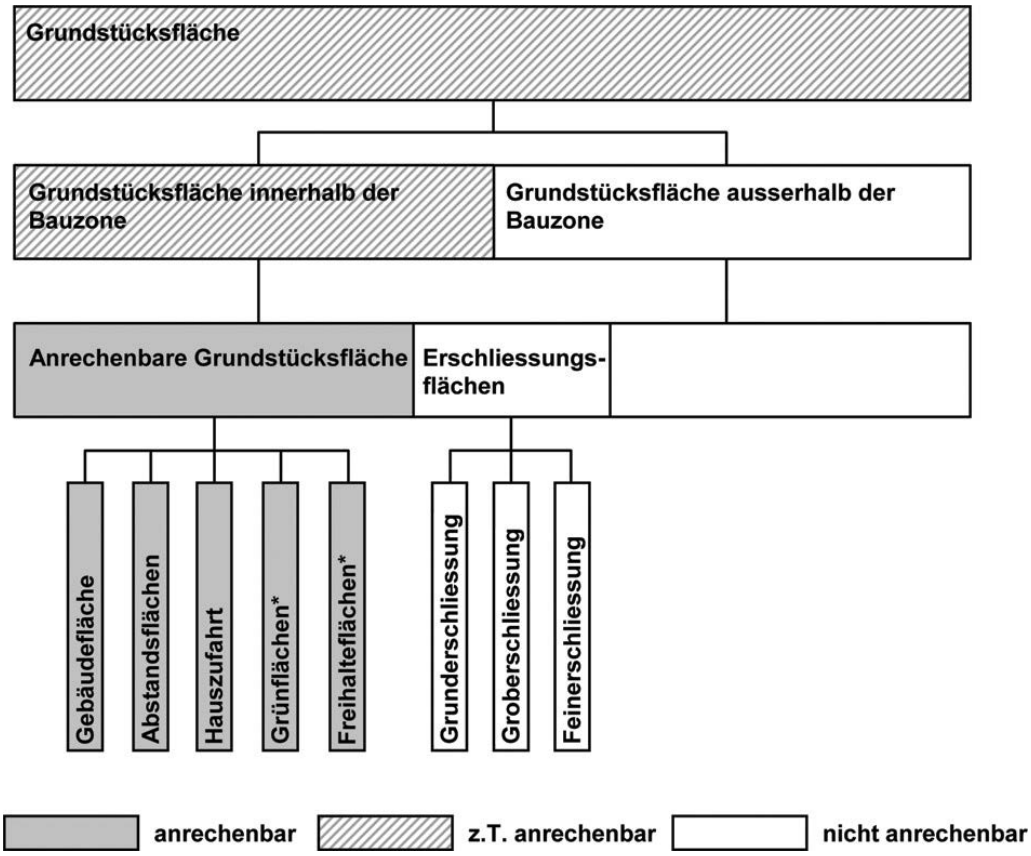


Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

8. Nutzungsziffern

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.
Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.
Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

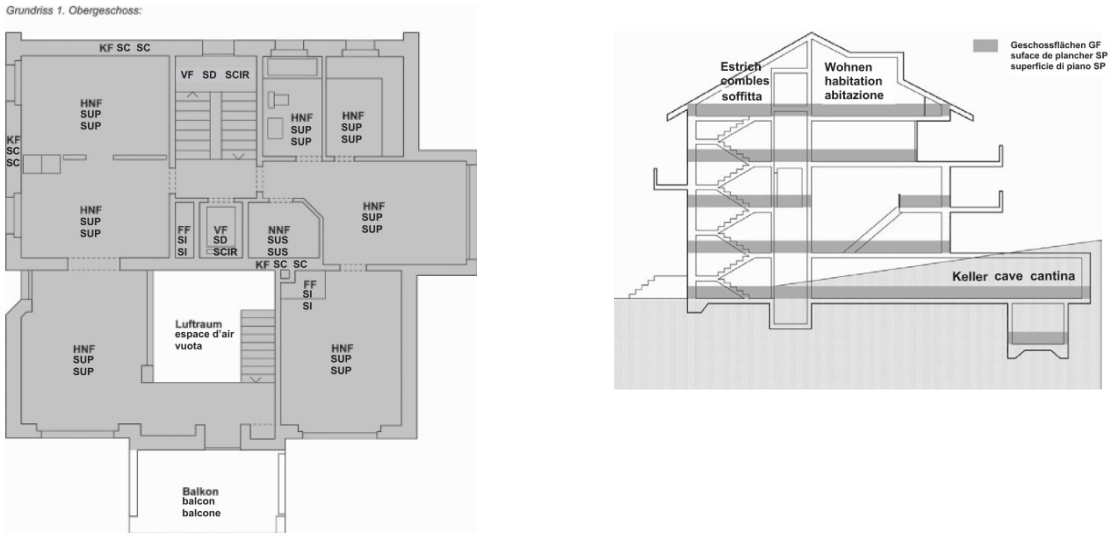


Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

8.2 KRVO (Kantonale Raumplanungsverordnung)

Die AZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Sie wird berechnet:

AZ = aGF / aGSF



Figur 8.5: anrechenbare Geschossfläche

9. Zu- und Ausfahrten (Art. 81)

