

## Baugesetz der Gemeinde Igis

### I. Allgemeines

#### Art. 1

<sup>1)</sup>Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften **Geltungsbereich** finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.

Das Baugesetz regelt die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete Entwicklung der Gemeinde. Wegweisend für die Anwendung des Baugesetzes sind die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechtes sowie die raumwirksamen Zielsetzungen der Gemeinde.

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

#### Art. 2

<sup>2)</sup>Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz **Gleichstellung der Geschlechter** beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn der Bestimmung nicht etwas anderes ergibt.

#### Art. 3

<sup>3)</sup>Baubehörden sind der Gemeindevorstand und die Baukommission. **Baubehörde** Die Baukommission ist für sämtliche Verfügungen und Entscheide zuständig, welche das Gesetz nicht ausdrücklich dem Gemeindevorstand zuweist.

---

<sup>1)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>2)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>3)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

**Art. 4**

**Planungskommission**

<sup>4)</sup>Der Gemeindevorstand entscheidet bei Bedarf über die Einsetzung einer Planungskommission.

Die Planungskommission bereitet Änderungen des Richtplanes, des Baugesetzes, des Zonenplanes, der Generellen Gestaltungspläne und des Generellen Erschliessungsplanes zuhanden des Gemeindevorstandes vor.

**Art. 5**

**Rechtsmittel**

Die Entscheide der Baukommission können binnen 20 Tagen seit der Mitteilung mit schriftlichem Rekurs beim Gemeindevorstand angefochten werden.

Die Entscheide des Gemeindevorstandes können binnen 20 Tagen an das kantonale Verwaltungsgericht weitergezogen werden.

Sämtliche Entscheide sind mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

**Art. 6**

**Ausnahmen**

<sup>5)</sup>Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann der Gemeindevorstand auf Antrag der Baukommission Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentliche Interessen verletzt werden. Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.

Die Bewilligung kann an Bedingungen und Auflagen geknüpft und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer verpflichtet, auf Verlangen des Gemeindevorstandes unverzüglich den gesetzlichen Zustand herzustellen (Revers). Diese Verpflichtung kann im Grundbuch angemerkt werden.

---

<sup>4)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>5)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

**Art. 7**

<sup>6)</sup>Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen drei Jahren ohne Rücksicht auf die Vorschriften über zonengemässe Nutzung, Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnützungsziffer und Gebäudehöhe im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden, wobei auch Zweckänderungen im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind. **Hofstattrecht**

Bau- und Niveaulinien sind einzuhalten.

Bei Abbruch von Bauten kann sich der Eigentümer nur dann auf das Hofstattrecht berufen, wenn die Gebäudemasse des Altbaues vor dem Abbruch im Einverständnis mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden. Bei Zerstörung ist der Grundeigentümer für den Umfang des Altbaues beweispflichtig.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Gefahrenzone.

**Art. 8**

<sup>7)</sup>Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann der Gemeindevorstand für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben. **Planungszone**

In der Planungszone werden Bauten und Anlagen bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme nicht widersprechen und ihre Ausführung nicht beeinträchtigen.

Die Planungszone kann vom Gemeindevorstand für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen Departementes angemessen verlängert werden.

---

<sup>6)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>7)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

**II. Planung**

**Art. 9**

***Planungsmittel***

<sup>8)</sup>Als Mittel der Ortsplanung gelten:

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

**Art. 10**

***Verfahren***

<sup>9)</sup>Erlass und Änderungen von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.

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

Bevor die Bauvorschriften und Pläne der zuständigen Instanz zur Genehmigung vorgelegt werden, nimmt die Baubehörde zu den Eingaben Stellung.

**Art. 11**

***Richtplan***

<sup>10)</sup>Im Gemeinderichtplan werden die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt.

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

---

<sup>8)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>9)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>10)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

**Art. 12**

<sup>11)</sup>Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet. **Zonenplan**

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

Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet.

**Art. 13**

<sup>12)</sup>Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft. **Genereller Gestaltungsplan**

Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Schutzbereiche und Erhaltungsbereiche. Er bestimmt die geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Baugruppen.

Zur Gestaltung des Ortsbildes, von Strassenzügen, Plätzen oder Hofräumen können im Generellen Gestaltungsplan Baugestaltungslinien festgelegt werden.

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

Durch den Generellen Gestaltungsplan können Kultur- und Naturobjekte unter Schutz gestellt werden.

**Art. 14**

<sup>13)</sup>Im Generellen Gestaltungsplan Kernzone Igis bzw. Landquart sind Freiräume und Freiflächen zu bezeichnen. Ferner können Strassenbauungs- und Baumbepflanzungslinien festgelegt werden. **Genereller Gestaltungsplan**

**Kernzone Igis und Landquart**

---

<sup>11)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>12)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 26. Juni 1994

<sup>13)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

**Art. 15*****Freiräume***

<sup>14)</sup>In Zonen mit fixierten Freiräumen sind Bauten nur im Ausmass der bestehenden Grundrisse zulässig. Vorbauten, wie Erker, Balkone und dergleichen, die in den Luftraum hineinragen, sind zugelassen.

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

Bei Zerstörung ist der Grundeigentümer für den Umfang des Altbaues beweispflichtig.

Die Bestimmungen über den Grenzabstand finden keine Anwendung.

**Art. 16*****Freiflächen***

<sup>15)</sup>Freiflächen sind Flächenanteile eines Grundstückes, die nicht überbaut werden dürfen. Sie werden im Generellen Gestaltungsplan Kernzone Igis bzw. Landquart prozentual oder als konkret bezeichnete Fläche festgelegt.

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

Die ausgenutzten Bau- und Freiflächen sind bei Handänderungen anzurechnen.

**Art. 17*****Baugestaltungslinien Strassenbebauungslinien und -bereich***

<sup>16)</sup>Baugestaltungslinien legen die räumliche Ausdehnung von Bauten teilweise oder in allen Ausdehnungen verbindlich fest.

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

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

---

<sup>14)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>15)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>16)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 26. September 2004

Im Strassenbebauungsbereich Igis sind neue Gebäude so zu stellen, dass ihre Hauptfronten einen mittleren Strassenabstand von höchstens 3 m aufweisen.

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

### **Art. 18**

<sup>17)</sup>Mit Baumbepflanzungslinien werden diejenigen Bereiche im Generalen Gestaltungsplan Kernzone Igis und Landquart bezeichnet, auf welchen Laubbäume gepflanzt werden können. **Baumbepflanzungslinien**

An einzelnen raumplanerisch bedeutsamen Orten wird die Bepflanzung von Laubbäumen vorgeschrieben und im Generellen Gestaltungsplan gekennzeichnet.

### **Art. 19**

<sup>18)</sup>Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Anlagen der Feinerschliessung bestimmen. **Genereller Erschliessungsplan**

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

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

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

Der Generelle Erschliessungsplan besteht aus den Teilen Verkehr und Versorgung.

---

<sup>17)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>18)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

**Art. 20****Natur- und Heimatschutz**

<sup>19)</sup>Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope sowie Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht zerstört oder abgebrochen werden.

Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen, Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie die Aufnahme der geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.

Zur vorsorglichen Unterschutzstellung kann der Gemeindevorstand provisorische Massnahmen, insbesondere Schutzverfügungen, erlassen.

**Art. 21****Geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Bauten**

<sup>20)</sup>Für die als geschützt bezeichneten Bauten, Bauteile und Anlagen bestehen rechtskräftige Schutzverfügungen des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde. Hier finden neben den für schützenswerte Objekte geltenden Bestimmungen die Vorschriften der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 27. November 1946 Anwendung.

Die als schützenswert bezeichneten Bauten, Bauteile und Anlagen dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Umbauten sind der architektonische Charakter sowie die historische Bausubstanz zu erhalten.

Die als erhaltenswert bezeichneten Bauten, Bauteile und Anlagen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Umbauten ist auf die Bausubstanz Rücksicht zu nehmen. Ein Abbruch kann ganz oder teilweise gestattet werden, wenn übergeordnete Interessen es erfordern, eine ausdrückliche Härte vorliegt oder ein Neubau bezüglich Einpassung in die Umgebung und architektonischer Qualität besonders hohe Anforderungen erfüllt.

---

<sup>19)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 26. Juni 1994

<sup>20)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 26. Juni 1994

### III. Zonenvorschriften

#### Art. 22

<sup>21)</sup>Die Bauweise in den einzelnen Zonen richtet sich nach dem Zonen- **Zonenschema** schema und den dazugehörigen Schemazeichnungen, welche integrierende Bestandteile des Gesetzes bilden.

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

#### Art. 23

Wenn die Grenze zwischen zwei Bauzonen ein Grundstück durch- **Zonengrenze** schneidet, so gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

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

#### Art. 24

<sup>22)</sup>In der Kernzone Igis soll die bestehende Siedlungsstruktur und Bau- **Kernzone Igis** weise erhalten und ergänzt werden.

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

Für alle Bauvorhaben gelten die Vorschriften des Zonenschemas, des Generellen Gestaltungsplanes, des Generellen Gestaltungsplanes Kernzone Igis und des Hofstattrechtes.

#### Art. 25

<sup>23)</sup>Die Kernzone Landquart ist für Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungs- **Kernzone Land-** bauten sowie für gewerbliche Bauten mit mässig störenden Immissio- **quart** nen bestimmt.

---

<sup>21)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>22)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 26. Juni 1994

<sup>23)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

**Art. 26**

**Wohnzonen W1 -  
W6**

<sup>24)</sup>Die Wohnzone W1 ist ausschliesslich für freistehende Einfamilienhäuser bestimmt, die mit einer kleineren Einliegerwohnung versehen werden dürfen. Die Grösse der Baugrundstücke beträgt mindestens 12 Aren. Zur Umgebungsgestaltung sind angrenzend an eine benachbarte Landwirtschaftszone Nutzgehölze, vorzugsweise hochstämmige Obstbäume, zu verwenden.

In den Wohnzonen W2 bis W6 sind nur Wohnbauten und nicht störende Gewerbebauten zulässig.

**Art. 27**

**Industriezone**

<sup>25)</sup>Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Zulässig sind auch Industrie- und gewerbebezogene Dienstleistungs- und Handelsbetriebe.

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

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

**Art. 28**

**Gewerbezone**

<sup>26)</sup>Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt.

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

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

---

<sup>24)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>25)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>26)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

**Art. 29**

<sup>27)</sup>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für bestehende und zukünftige öffentliche oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen wie Schulen, Heime, Kirchen etc. bestimmt. **Zone öffentlicher Bauten / Zone öffentlicher Anlagen**

Die Zone für öffentliche Anlagen ist für Sportanlagen, Spielplätze, von Überbauung freizuhalten Umgebung öffentlicher Bauten, Aufbereitungsplätze von Grünabfällen etc. bestimmt. Hochbauten wie Kioske, Garderoben etc. sind zulässig, soweit sie für den Betrieb der Anlage notwendig sind.

Bei der Gestaltung und Dimensionierung der Gebäude und Anlagen ist auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie auf die Abstandsvorschriften in den angrenzenden Zonen Rücksicht zu nehmen.

**Art. 30**

In der Landwirtschaftszone sind nur Bauten zulässig, die der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen. **Landwirtschaftszone**

Überdies können Lagerungs- und Verarbeitungsbetriebe der Urproduktion, Gärtnereien, Zucht- und Mastbetriebe gestattet werden, sofern Gewähr dafür besteht, dass sie keinerlei nachteilige Einwirkungen auf Wohngebiete haben werden.

Landwirtschaftliche Siedlungen sollen nach Möglichkeit in den im Gemeinderichtplan besonders bezeichneten Gebieten errichtet werden.

Landwirtschaftliche Wohnbauten unterliegen den Bestimmungen der Wohnzone W2.

**Art. 31**

<sup>28)</sup>Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt **Forstwirtschaftszone**

<sup>27)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>28)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen.

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

**Art. 32*****Gartenbauzone***

<sup>29)</sup>Die Gartenbauzone ist für Bauten bestimmt, welche dem Boden unabhängigen Gartenbau dienen.

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

**Art. 33*****Parkplatzzone***

<sup>30)</sup>Die Parkplatzzone ist für die Erstellung von ober- oder unterirdischen Parkieranlagen für Fahrzeuge gemäss VSS bestimmt.

**Art. 34*****Campingzone***

<sup>31)</sup>Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants.

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

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

---

<sup>29)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 26. Juni 1994

<sup>30)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>31)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

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

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

### **Art. 35**

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

**Sport- und Erholungszone**

Anlagen für den Motorsport sind untersagt.

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

### **Art. 36**

<sup>32)</sup>Die Naturschutzzone umfasst Biotop und weitere Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.

**Naturschutzzone**

In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngung, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt.

Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

---

<sup>32)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

**Art. 37****Landschafts-  
schutzzone**

<sup>33)</sup>Die Landschaftsschutzzone umfasst Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart. Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen und andere baulichen Vorkehren, die dem Schutzzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, soweit sie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzonen nicht zumutbar ist. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert werden.

Wertvolle Baumbestände wie Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Hochstammkulturen innerhalb der Landschaftsschutzzone dürfen in ihrem Bestand nicht verringert werden. Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hochstammkulturen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn überwiegende Interessen den Eingriff rechtfertigen und im gleichen Gebiet Realersatz geleistet wird. Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.

Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

**Art. 38****Schützenswerte  
Natur- und Kultur-  
objekte**

<sup>34)</sup>Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Kulturobjekte wie Sakralbauten, Burgen, Talsperren, historische Wege usw. und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

---

<sup>33)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>34)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

**Art. 39**

<sup>35)</sup>In der Schutzzone Marschlins dürfen keine Bauten erstellt und keine **Schutzzone Marschlins** Terrainveränderungen vorgenommen werden.

Für Terrainveränderungen vorübergehender Natur kann der Gemeindevorstand auf Gesuch hin Ausnahmen bewilligen. Die Art der Terrainveränderung, dessen Umfang sowie der Zeitpunkt der Wiederherstellung und Rekultivierung sind im Antrag zwingend anzugeben. Im übrigen gilt Art. 44 sinngemäss.

Bestehende Gebäude dürfen im Rahmen ihres bisherigen Umfangs umgebaut werden, wobei der Baucharakter historischer Gebäude gewahrt werden muss. Bauten, die mit dem Schutzzweck in keinem Zusammenhang stehen, dürfen entfernt werden. Es gelten im übrigen die Bestimmungen der Kernzone Igis für die Zone mit fixierten Freiräumen.

**Art. 40**

<sup>36)</sup>Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene **Übriges Gemeindegebiet** Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

**Art. 41**

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

**Art. 42**

<sup>37)</sup>In der Gefahrenzone I dürfen keine Bauten erstellt werden, die zum **Gefahrenzone** Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind.

---

<sup>35)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 26. Juni 1994

<sup>36)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>37)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 26. Juni 1994

In der Gefahrenzone II verfügt der Gemeindevorstand bei der Erteilung von Baubewilligungen die in den Richtlinien der kantonalen Gebäudeversicherung vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen.

**Art. 43****Grundwasser- und  
Quellenschutzzone**

<sup>38)</sup>Die Grundwasser- und Quellenschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellenschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten. Die zulässigen Nutzungen können in einem Reglement umschrieben werden.

Der Gemeindevorstand erlässt für Grundwasserfassungen und für Mineralquellen sowie bei Bedarf für Quellfassungen detaillierte Schutzzonepläne mit den Zonen S I (Fassungsbereich), S II (engere Schutzzone) und S III (weitere Schutzzone) samt dazugehörigen Reglementen nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzellen innerhalb der detaillierten Schutzzonen sind im Grundbuch anzumerken.

Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellenschutzzonen können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung.

**Art. 44****Abbau- und Materialablagerungszone**

<sup>39)</sup>Die Abbau- und Materialablagerungszone bezeichnet die für die Entnahme von Kies, Lehm oder anderen Materialien, für die Materialablagerung sowie für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abräummaterial bestimmten Flächen.

Die Abbau- und Materialablagerungsflächen sind nach Abschluss von Materialentnahmen bzw. der Ablagerung oder 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 ei-

---

<sup>38)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>39)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 26. Juni 1994

ne geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss des Abbaus oder der Materialablagerung erforderlich sind.

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

#### IV. Besondere Bauvorschriften

##### Art. 45

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

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

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

##### Art. 46

<sup>40)</sup> Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, ohne Aussenwände, in Haupt-, An- und Nebenbauten. **Anrechenbare Geschossfläche**

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

Im Untergeschoss wird nur die Fläche der für Wohn- und Gewerbezwecke nutzbaren Räume angerechnet. Als Unterterrain gelten jene Geschosse, deren Koten oberkant Decke im Mittel nicht mehr als 1.50 m aus dem gewachsenen oder massvoll planierten Terrain herausragen. Ausgenommen sind Einfahrten und Zugänge bis zu 6 m Breite.

Nicht angerechnet werden:

---

<sup>40)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

- a) Einstellräume für Fahrzeuge nach Massgabe von Art. 111,
- b) offene Erdgeschosshallen und offene Dachterrassen,
- c) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
- d) An- und Nebenbauten, die nicht zu Wohn- oder Gewerbebezwecken genutzt werden können.

**Art. 47****Anrechenbare  
Landfläche/  
Nutzungsübertra-  
gung und Parzelle-  
rung**

<sup>41)</sup>Als anrechenbare Landfläche gilt die von der Baueingabe erfasste, baulich noch nicht ausgenützte Grundstücksfläche innerhalb der Bauzone mit Einschluss der für die Erschliessung der eigenen Parzellen erforderlichen Verkehrsanlagen, jedoch ohne die durch rechtskräftige Baulinien ausgeschiedenen Fahrbahn- und Trottoirflächen.

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

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

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

**Art. 48****Ausnützung nach  
Baumass**

Bei Gebäuden, bei denen nicht die Geschoss- und Wohnfläche erfasst werden kann, wie Säle, Hallen, Magazine etc., wird pro 2.70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Geschossfläche ermittelt.

---

<sup>41)</sup>revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

**Art. 49**

Sämtliche Hochbauten müssen die vorgeschriebenen Grenzabstände **Grenzabstand** einhalten. Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grenze. Gegenüber Hausecken ist mindestens der kleine Grenzabstand einzuhalten.

Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände sind 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.

Ausragende Gebäudeteile, wie offene Balkone, Erker, Vordächer etc. dürfen nicht mehr als 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen. Die Gesamtlänge von Balkonen und Erkern, die in den Grenzabstand hineinragen, darf, ausgenommen gegenüber Strassen, zwei Fünftel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

**Art. 50**

<sup>42)</sup>Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist die **Sonderfälle** Summe der Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten.

Mit Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände ungleich auf die beiden Grundstücke verteilt werden, sofern die Einhaltung des Gebäudeabstandes durch Eintragung im Grundbuch gewährleistet ist.

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

- a) Für An- und Nebenbauten, die keine Wohn- oder Arbeitsräume enthalten, beträgt der Grenzabstand 2.50 m, sofern ihre Gebäudehöhe 3 m und ihre Firsthöhe 4 m nicht übersteigt,
- b) gegenüber Hauptbauten muss kein Gebäudeabstand eingehalten werden,
- c) mit Zustimmung des Nachbarn und bei einheitlicher Gestaltung kann das Bauen an die Grenze und der Zusammenbau von zwei solchen Bauten gestattet werden,

---

<sup>42)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

- d) Anbauten bis zu 3 m Höhe, die nicht zu Wohn- oder Arbeitszwecken bestimmt sind, werden nicht zur Gebäudelänge der Hauptbaute gerechnet, sofern sie nicht mehr als 9 m Gebäudelänge aufweisen. Überschreiten sie dieses Mass von 9 m, werden die Anbauten bei der Bemessung der Gebäudelänge in vollem Umfange mitberücksichtigt.

**Art. 51*****Grenzbaurecht***

Das Zusammenbauen selbständiger Gebäude ist zulässig:

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

Die vorgeschriebenen Mehrlängenzuschläge sind schon beim ersten Bau einzuhalten.

**Art. 52*****Abstand von Strassen, Wäldern und Gewässern***

<sup>43)</sup>Wo Baulinien und Baugestaltungslinien bestehen, muss der Grenzabstand gegenüber der Strassen- bzw. Trottoirgrenze nicht eingehalten werden.

<sup>44)</sup>Fehlen Baulinien, so ist bei offener Überbauung gegenüber der Strassen- bzw. Trottoirgrenze mindestens ein Abstand von 5 m einzuhalten. Für Nebenbauten kann auf Gesuch hin ausnahmsweise ein Abstand bis 2.50 m bewilligt werden. Für Tiefbauten kann die Baukommission kleinere Abstände bewilligen.

Bauten und Anlagen haben gegenüber Hochwald einen Abstand von 10 m, gegenüber Niederwald einen Abstand von 5 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall. Die Ausnahmefälle gemäss Forstgesetzgebung, insbe-

---

<sup>43)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 26. Juni 1994

<sup>44)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

sondere die Baulinien längs festgestellten Waldgrenzen, bleiben vorbehalten.

Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in den Bauzonen ein Abstand von 10 m, ausserhalb der Bauzonen ein solcher von 20 m einzuhalten. Der Abstand wird vom Schnittpunkt des mittleren Wasserstandes mit der Uferböschung gemessen.

### **Art. 53**

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

Wenn die Gebäudelänge das im Zonenschema angegebene Mass übersteigt, so erhöht sich der Grenzabstand gegenüber der betreffenden Gebäudeseite um  $\frac{1}{5}$  des Mehrmasses.

Für An- und Nebenbauten gelten die besonderen Vorschriften von Art. 50.

### **Art. 54**

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

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

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

**Art. 55*****Dachgestaltung***

Die normale Dachneigung beträgt 20 - 30°. Sie darf bis 60° erhöht werden, sofern die bei einer Dachneigung von 45° zulässige Firsthöhe nicht überschritten wird.

Die Baubehörde kann verlangen, dass die Dächer in Material, Form und Neigung jenen des Quartiers oder benachbarter Gebäude angepasst und Ausbauten so gestaltet werden, dass das Strassen- und Dorfbild nicht beeinträchtigt wird.

Im Baugebiet von Igis, welches südlich der Stationsstrasse und östlich der Deutschen Strasse liegt, sind bei Hauptbauten keine Flachdächer gestattet.

Dachausbauten (Lukarnen) dürfen in horizontaler und vertikaler Richtung höchstens 1/3 der Dachlänge und der Dachhöhe ausmachen.

**Art. 56*****Dachausbauten***

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

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

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

**V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes****Art. 57*****Allgemeines***

Bauten und Bauteile aller Art mit Einschluss von Reklamen und Bema-  
lungen sind so zu gestalten, dass sie sich in das Orts-, Strassen- und  
Landschaftsbild gut einordnen.

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

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

#### **Art. 58**

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

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.

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

#### **Art. 59**

<sup>45)</sup>Antennen jeglicher Art sind grundsätzlich bewilligungspflichtig. In begründeten Fällen kann die Baukommission auf Gesuch hin Bewilligungen für Aussenantennen erteilen, sofern das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. **Antennen**

#### **Art. 60**

Veränderungen des bestehenden Terrainverlaufes, Mauern, Gruben etc. sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie unterstehen gemäss Art. 112 lit. q dieses Gesetzes der Bewilligungspflicht. **Terraingestaltung**

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

---

<sup>45)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 26. Juni 1994

**VI. Erschliessung****Art. 61*****Baureife***

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

- a) wenn eine im betreffenden Gebiet durchzuführende Baulandumlegung durch die Überbauung nicht präjudiziert wird,
- b) wenn die Erschliessung des Baugrundes durch eine hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und Abwasserreinigung nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes gesichert ist.

**Art. 62*****Etappen***

Die Bauzone ist im Zonenplan in zwei Etappen eingeteilt.

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

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

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

**Art. 63**

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

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

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

**Art. 64**

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

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

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

**VII. Perimeterverfahren****Art. 65**

Die Beiträge an die Kosten des Strassenbaues werden im Perimeterverfahren festgesetzt. Dieses Verfahren wird in den Gebieten der zweiten Etappe auch für die Verteilung der übrigen Erschliessungskosten angewendet. **Anwendbarkeit des Perimeterverfahrens**

Der Gemeindevorstand bezeichnet eine Perimeterkommission von drei Mitgliedern und zwei Stellvertretern, die ihm in sämtlichen Fragen des Perimeters Antrag stellt.

**Art. 66*****Kosten des Strassenbaues***

Die Kosten der Sammel- und öffentlichen Erschliessungsstrassen einschliesslich Landerwerb werden zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern wie folgt aufgeteilt:

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

**Art. 67*****Neues Verfahren bei veränderten Verhältnissen***

Wird eine Strasse, die ganz oder teilweise durch Beiträge der Grundeigentümer finanziert wurde, für die Erschliessung weiterer Baugebiete verwendet oder bei Änderung des Strassenplanes in eine höhere Klasse eingeteilt, so kann ein neues Perimeterverfahren durchgeführt werden, in welches auch die neu durch diese Strasse erschlossenen Gebiete einbezogen werden.

Grundeigentümer, welche an die bestehende Strasse Beiträge geleistet haben, dürfen nicht zusätzlich belastet werden. Sind die im neuen Perimeterverfahren auf ihre Grundstücke entfallenden Beiträge niedriger als die früher bezahlten, so haben sie Anspruch auf Rückerstattung ohne Zins.

**Art. 68*****Beiträge der einzelnen Grundeigentümer***

Die Perimeterbeiträge werden in der Regel nach Massgabe der Grundstücksfläche verteilt. Wenn nicht das gesamte Perimetergebiet in der gleichen Bauzone liegt, richten sich die Beiträge nach der zulässigen Ausnützung.

Innerhalb des Perimetergebietes werden in der Regel verschiedene Zonen mit unterschiedlicher Belastung ausgeschieden, wobei dem Interesse der einzelnen Grundeigentümer angemessene Rechnung zu tragen ist.

Vorleistungen einzelner Grundeigentümer, z.B. bei vorzeitigem Ausbau der Strasse, sind in die zu verteilenden Kosten ohne Zins einzubeziehen. Sie werden den betreffenden Grundeigentümern nach Abzug ihrer Perimeterbeiträge ersetzt.

### **Art. 69**

Die Perimeterbeiträge sind in der Regel durch den Grundeigentümer zu **Beitragspflicht** entrichten. Bei Baurechtsparzellen werden sie vom Bauberechtigten, bei Stockwerkeigentum von der Eigentümergemeinschaft erhoben.

Für die Beitragspflicht massgebend ist der Grundbucheintrag zur Zeit der Perimeterauflage.

### **Art. 70**

<sup>46)</sup>Das Perimeterverfahren wird durch Beschluss des Gemeindevorstandes eingeleitet. **Einleitung des Verfahrens**

Das Perimeterverfahren muss vor Beginn der Bauarbeiten eingeleitet und spätestens 2 Jahre nach Vollendung der Werkanlage durch die erste öffentliche Auflage abgeschlossen werden.

Der Einleitungsbeschluss ist im Bezirks-Amtsblatt vor Baubeginn der Werkanlage zu publizieren und hat folgende Bestandteile zu enthalten:

- a) Umgrenzung des Perimetergebietes mit allfälliger Einteilung in verschiedene Zonen
- b) Kostenanteil der Gemeinde

Binnen 20 Tagen seit der Publikation kann gegen die grundsätzliche Zulässigkeit des Verfahrens und gegen die Abgrenzung des Gebietes beim kantonalen Verwaltungsgericht Rekurs eingereicht werden.

---

<sup>46)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

Der rechtskräftige Einleitungsbeschluss kann bezüglich Durchführung des Perimeterverfahrens an sich und Abgrenzung des Perimetergebietes mit dem Perimeterentscheid nicht mehr angefochten werden.

**Art. 71*****Perimeterentscheid***

Ist der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens in Rechtskraft erwachsen, so erlässt der Gemeindevorstand nach Anhörung der Grundeigentümer den Perimeterentscheid, der folgende Bestandteile enthält:

- a) Gesamtkosten des Werkes unter Angabe allfälliger Subventionen,
- b) Umgrenzung des Perimetergebietes mit allfälliger Einteilung in verschiedene Zonen,
- c) Kostenanteil der Gemeinde,
- d) Beiträge der einzelnen Grundeigentümer.

Der Perimeterentscheid wird öffentlich aufgelegt. Jedem Grundeigentümer ist die Höhe seines Beitrages schriftlich mitzuteilen.

Gegen den Perimeterentscheid kann binnen 20 Tagen seit der Mitteilung an die einzelnen Grundeigentümer beim Gemeindevorstand Einsprache erhoben werden.

**Art. 72*****Fälligkeit***

Perimeterbeiträge werden mit Rechtskraft des Entscheides, frühestens aber bei Abschluss der Bauarbeiten, zur Zahlung fällig. Der Gemeindevorstand kann die Fälligkeit in Härtefällen teilweise oder ganz um höchstens 15 Jahre aufschieben, insbesondere für Grundstücke, die für den Eigentümer oder einen seiner gesetzlichen Erben einen wesentlichen Bestandteil der bäuerlichen Existenz bilden.

**Art. 73*****Verjährung***

Das Recht zur Einleitung des Perimeterverfahrens verjährt:

- a) bei Übernahme von Privatstrassen durch die Gemeinde nach zwei Jahren seit der Übernahme,

- b) im Falle von Art. 67 nach zwei Jahren seit Änderung des Strassenplanes oder Beschlussfassung des Gemeindevorstandes betreffend Erschliessung weiterer Baugebiete.

#### **Art. 74**

<sup>47)</sup>Für die Perimeterbeiträge besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 131 ff EG zum ZGB für die Dauer von 10 Jahren. **Gesetzliches Pfandrecht**

Will die Gemeinde dieses Pfandrecht beanspruchen, so hat sie dies dem Grundeigentümer mittels rekursfähiger Verfügung zu eröffnen.

### **VIII. Bau- und Niveaulinien**

#### **Art. 75**

<sup>48)</sup>Für öffentliche und private Strassen sowie längs Gewässern und Waldrändern können Baulinien erlassen werden. **Bau- und Baugestaltungslinien**

Der vor der Baulinie befindliche Teil eines Grundstückes bleibt Privateigentum, darf jedoch nicht überbaut werden. Einzelne Vorsprünge, wie Vordächer, Erker, Balkone etc. dürfen höchstens 1.50 m über die Baulinie hinausragen.

Diese Überkragungen sind jedoch nur dann zulässig, wenn sie mindestens 3 m über dem Trottoir und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen. Ihre Gesamtlänge darf 1/5 der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Unterirdische Bauten und Bauteile aller Art mit Einschluss von Öl- und Benzintanks dürfen im Bauliniengebiet nur gegen Revers bewilligt werden.

Bei geschlossener Bauweise sowie zum Schutze des Ortsbildes, von Strassenzügen, Plätzen und Hofräumen können Baugestaltungslinien erlassen werden, die zwingend die Lage der Bauten bestimmen.

---

<sup>47)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>48)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

**Art. 76****Bestehende Gebäude**

Wird ein bestehendes, von der Baulinie angeschnittenes Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen oder zerstört, so muss der Neubau auf die Baulinie zurückversetzt werden.

Werden an Bauten, die über die Baulinie hinausragen, über den normalen Unterhalt hinausgehende Veränderungen durchgeführt, so ist der dadurch entstandene Mehrwert im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

**Art. 77****Niveaulinien**

Die Niveaulinien dienen dazu, die Grundeigentümer über die Höhenlage projektierter Strassen zu orientieren. Einfahrten, Eingänge etc. sind an die Niveaulinien anzupassen.

**Art. 78****Verfahren**

Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien werden während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke können während dieser Frist beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erheben.

Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet der Gemeindevorstand über die Genehmigung der Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien. Er kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen. Der Entscheid wird den Einsprechern schriftlich mitgeteilt.

Für Bau- und Baugestaltungslinien längs Gewässern und Waldrändern gilt das Verfahren gemäss Art. 10 des Gemeindebaugesetzes.

## IX. Quartierplanung

### Art. 79

<sup>49)</sup>Durch die Quartierplanung wird im Rahmen der Grundordnung die **Begriff und Zweck** Erschliessung, Gestaltung und Überbauung bestimmt umgrenzter Gebiete im Einzelnen geregelt.

Die Quartierplanung ist insbesondere anzuwenden, wenn nicht oder nur teilweise erschlossenes Gebiet überbaut werden soll.

### Art. 80

Durch die Quartiererschliessungspläne wird die Erschliessung eines **Quartiererschliessungspläne** bestimmten Gebietes durch Strassen und Werkleitungen verbindlich geregelt.

Der Quartiererschliessungsplan enthält in der Regel Bau- und Niveaulinien sowie Vorschriften über Lage und Dimensionierung von Verkehrsanlagen und Werkleitungen.

In den Quartiererschliessungsplänen kann verbindlich geregelt werden, wo die Zufahrt und die Leitungen zu den einzelnen Grundstücken anzulegen sind.

Wo die Erschliessung voll durch die Grundeigentümer finanziert wird, ist das Quartierplanverfahren in der Regel mit einem Perimeterverfahren zu verbinden.

### Art. 81

<sup>50)</sup>Quartiergestaltungspläne bestimmen im Rahmen der Zonenvorschriften Zahl, Art, Lage, äussere Abmessungen und Nutzung der Gebäude **Quartiergestaltungspläne** und allfällige weitere Einzelheiten der Gestaltung.

Quartiergestaltungspläne können vom Gemeindevorstand von Amtes wegen erlassen oder angeordnet oder sie können von den Grundeigentümern ausgearbeitet und der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt werden.

---

<sup>49)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>50)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

Erfüllt ein Quartiergestaltungsplan die nachgenannten Voraussetzungen, kann der Gemeindevorstand in Bezug auf die Bauabstände und die Gebäudelängen Ausnahmen bewilligen. Die gesetzliche Ausnützung kann überdies in der Zone W2 um 20 %, in den Zonen W3 und W4 sowie der Kernzone Landquart um 10 % überschritten werden. Diese Voraussetzungen sind:

- a) das erfasste Gebiet muss mindestens folgende Flächen aufweisen:
  - Kernzone Landquart: gemäss Generellem Gestaltungsplan
  - Kernzone Igis: Bauparzelle samt benachbarten Grundstücken
  - Wohnzonen: 3'000 m<sup>2</sup>
- b) differenziert gestaltete Überbauung unter rationeller Bodennutzung im Sinne der verdichteten Bauweise unter optimaler Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume und der gemeinsamen Erschliessung
- c) in ausgesprochenen Wohngebieten geeignete, den Bedürfnissen entsprechende Spielflächen für Kinder
- d) gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung
- e) zweckmässige Anlage der vorgeschriebenen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, womöglich unterirdisch
- f) die benachbarten Grundstücke sollen durch das Projekt nicht mehr benachteiligt werden als durch eine zonengemässe Überbauung.

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

**Art. 82**

**Baulandumlegung** Baulandumlegungen oder Grenzbereinigungen können angeordnet werden:

- a) wenn von neuen öffentlichen Strassen oder Baulinien durchschnittene oder parallel zur Strasse liegende Grundstücke nicht mehr überbaut werden können;

- b) wenn einzelne Grundstücke eines neu zu erschliessenden Gebietes nach ihrer Form für eine Überbauung ungeeignet sind;
- c) bei der Erstellung von Quartiererschliessungsplänen.

Der Gemeindevorstand ist zur Durchführung der Baulandumlegung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

### **Art. 83**

Bei Baulandumlegungen wird die von den Verkehrs- und Gemeinschaftsanlagen beanspruchte Bodenfläche von der Gesamtfläche abgezogen. **Neuzuteilung**

Der Rest wird in der Weise neu plaziert, dass jeder Beteiligte einen Anteil proportional seinem Anspruch an der Gesamtfläche und am Wert erhält, wobei die bisherigen Vorzüge und Nachteile jedes Grundstückes nach Möglichkeit zu berücksichtigen sind.

Der Neuzuteilungsanspruch kann auch durch Zuteilung von Miteigentumsanteilen erfüllt werden, insbesondere, wenn dies zur Ermöglichung einer zonengemässen Überbauung erforderlich ist.

### **Art. 84**

Wer ein überbaubares Grundstück eingeworfen hat, kann ein solches von annähernd gleichem Umfang und Wert beanspruchen und darf gegen seinen Willen nicht mit einer blossen Geldentschädigung abgefunden werden. **Real- oder Barer-satz**

Wer dagegen ein Grundstück eingeworfen hat, auf welchem wegen zu geringer Gesamtfläche die Erstellung eines Gebäudes mit einer Geschossfläche (Art. 46) von mindestens 100 m<sup>2</sup> nicht möglich gewesen wäre, kann gegen volle Entschädigung (ohne Abzug für Verkehrsanlagen) ausgekauft werden.

Bei der Neuzuteilung entstehende Wertdifferenzen werden mit Geld ausgeglichen.

**Art. 85*****Entschädigung für  
Landerwerb***

Für den Landabzug bei privaten Quartierstrassen und Gemeinschaftsanlagen des Quartiers wird keine Entschädigung geleistet.

Übernimmt die Gemeinde Boden für Strassen und öffentliche Anlagen, die nicht nur dem Quartier dienen, so hat sie dafür eine Entschädigung zu leisten, die dem Anteil der öffentlichen Interessenz entspricht.

Kommt keine Einigung über den Bodenwert zustande, so wird dieser durch die Enteignungsbehörde festgesetzt.

Die von der Gemeinde geleistete Entschädigung wird den am Zusammenlegungsverfahren beteiligten Grundeigentümern nach Massgaben des von ihnen eingeworfenen Landes ausbezahlt oder gutgeschrieben.

Private Quartierstrassen werden in der Regel den beteiligten Grundeigentümern zu Miteigentum zugewiesen.

**Art. 86*****Umlegungsbann***

Nach der Anordnung einer Baulandumlegung kann der Gemeindevorstand einen Umlegungsbann beschliessen. Dieser ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung des Gemeindevorstandes keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über Grundstücke getroffen werden, die die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren würden.

Der Umlegungsbann kann für ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft angemessen verlängert werden.

**Art. 87*****Grundbuch und  
Pfandrecht***

Nach Durchführung der Baulandumlegung wird die Neuzuteilung im Grundbuch eingetragen.

Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt.

Für die aus der Baulandumlegung geschuldeten Entschädigungen und Kostenanteile besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 131 ff EG zum ZGB.

#### **Art. 88**

Der Gemeindevorstand entscheidet über die Einleitung des Quartierplanverfahrens und über die Abgrenzung des Quartierplangebietes. Er ist zur Einleitung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört. **Einleitung des Verfahrens**

Der Entscheid wird publiziert und sämtlichen beteiligten Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt, sofern ihre Adresse bekannt ist.

Gegen den Entscheid über die Einleitung des Verfahrens kann innert 20 Tagen beim Gemeindevorstand Einsprache erhoben werden.

#### **Art. 89**

Nach Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses können die Eigentümer der einbezogenen Grundstücke den Quartierplan selber aufstellen und dem Gemeindevorstand zur Genehmigung einreichen. **Privates Quartierplanverfahren**

Allenfalls notwendige Grenzbereinigungen und Baulandumlegungen sind in diesem Falle auf privatrechtlichem Wege durchzuführen.

#### **Art. 90**

Ist die Durchführung der Quartierplanung beschlossen und können sich die Grundeigentümer über die Durchführung des privaten Quartierplanverfahrens nicht einigen oder kann ihr Quartierplan nicht genehmigt werden, ist das amtliche Verfahren durchzuführen. **Amtliches Quartierplanverfahren**

Der Gemeindevorstand lässt durch eine fachlich geeignete Stelle einen Quartierplan ausarbeiten.

Der Entwurf ist den Grundeigentümern zur Stellungnahme zu unterbreiten, und ihre Anregungen sind soweit als möglich zu berücksichtigen.

**Art. 91****Auflage**

Nach Abschluss der privaten oder amtlichen Quartierplanung ist diese während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Während dieser Frist kann beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erhoben werden.

Die Auflage umfasst die erforderlichen Pläne nebst allfälligen Fachgutachten sowie Kostenverteiler und Bericht. Bei Baulandumlegungen enthält die Auflage zudem:

- Festsetzung und Bewertung des alten Besitzstandes
- Festsetzung und Bewertung der Neuzuteilung
- Verteilung einer allfälligen Geldentschädigung der Gemeinde an die beteiligten Grundeigentümer
- die an ausgekaufte Grundeigentümer zu entrichtende Entschädigung

Die Auflage ist zu wiederholen, wenn aufgrund von Einsprachen der Quartierplan und die damit verbundenen besonderen Bauvorschriften geändert werden. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache zu geben.

**Art. 92****Entscheidung**

Nach Erledigung der Einsprachen entscheidet der Gemeindevorstand über die Genehmigung des Quartierplanes. Der Entscheid ist in üblicher Weise zu veröffentlichen und sämtlichen Einsprechern schriftlich mitzuteilen.

**Art. 93****Wirkung**

Rechtskräftige Quartierpläne sind für die Gemeinde und für die Grundeigentümer verbindlich. Der Quartierplan kann im Grundbuch angemerkelt werden.

**Art. 94**

Die Kosten der Quartierplanung werden in der Regel den beteiligten **Planungskosten** Grundeigentümern auferlegt und nach Massgabe der Grundstücksfläche auf diese verteilt. Art. 68 ist sinngemäss anwendbar.

**Art. 95**

<sup>51)</sup>Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von **Aufhebung oder Abänderung** Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.

Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- und Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.

Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

**X. Baupolizei- und Verkehrsvorschriften****Art. 96**

<sup>52)</sup>Alle Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie ihrem Zweck **Konstruktion** in technischer und hygienischer Hinsicht genügen, insbesondere hinsichtlich Sicherheit, Festigkeit, sanitäre Einrichtungen, Trockenheit, Wärme- und Schallisolation sowie Feuerschutz.

Die Mindesthöhe von Wohn- und Arbeitsräumen beträgt 2.20 m. Abschrägungen sind im Dachgeschoss gestattet.

**Art. 97**

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

---

<sup>51)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>52)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

Baugesuchen für Neubauten und wesentliche Umbauten darf nur entsprechen werden, wenn sie in energetischer Hinsicht dem neuesten Stand der Technik entsprechen. Die wesentlichsten Nachweise sind der zuständigen Behörde mit dem Baugesuch einzureichen. Die Gemeinde gibt zu diesem Zweck ein Formular ab. Die bewilligten Massnahmen sind durch geeignete Kontrollen zu überprüfen.

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

Im übrigen gilt die Energiegesetzgebung von Bund und Kanton.

**Art. 98*****Unterhalt***

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

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

**Art. 99*****Schallschutz***

<sup>53)</sup> Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen müssen im Bezug auf den Schallschutz den eidgenössischen Lärmschutzbestimmungen entsprechen.

Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und dem Zonenschema ersichtlich.

**Art. 100*****Umweltbelastung***

<sup>54)</sup> Bauten und Anlagen, von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigung, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des

---

<sup>53)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen.

Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über die Emissionsbegrenzungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten.

Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidgenössischen Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen.

Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Anordnungen der zuständigen Behörden zu sanieren.

## Art. 101

<sup>55)</sup> Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen **Abwasser** und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer zu behandeln.

Verschmutztes Abwasser, das im Bereich der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist in die öffentlichen Leitungen einzuleiten. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften über die Behandlung von gewerblichem und industriellem Abwasser.

Verschmutztes Abwasser, das ausserhalb des Bereiches der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist nach den jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Anordnungen zu behandeln.

Nicht verschmutztes Abwasser ist nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplanes versickern zu lassen.

Das Weitere bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

---

<sup>54)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>55)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

**Art. 102**

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

Die Baukommission kann bei mechanischen Anlagen wie Heugebläsen etc. die nötigen Vorkehrungen zur Verminderung von Immissionen anordnen.

**Art. 103**

**Bauarbeiten** Bei der Ausführung von Bauarbeiten sind die zum Schutze der Arbeiter, Anwohner und Strassenbenützer und zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs erforderlichen Massnahmen zu treffen.

**Art. 104**

**Öffentlicher Grund** Die Anlage von Vorbauten auf oder unter dem öffentlichen Grund ist im allgemeinen nicht zulässig. Sie kann in Ausnahmefällen gegen Unterzeichnung eines Reverses und Bezahlung einer Gebühr bewilligt werden.

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

**Art. 105**

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

**Art. 106**

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

**Benützung des Privateigentums für öffentliche Zwecke**

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

**Art. 107**

Einfriedungen, Pflanzen, Mauern und Böschungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Gegenüber dem Fahrbahnrand ist ein Abstand von mindestens 30 cm einzuhalten.

**Einfriedungen, Pflanzen**

Stacheldrahtzäune längs öffentlichen Verkehrsanlagen sind verboten.

Die Baukommission kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen oder Anlagen verlangen, sofern die Verkehrssicherheit es erfordert.

**Art. 108**

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

**Dachwasser, Schneeräumung**

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

**Art. 109**

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

**Strassenbenennung**

Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

**Art. 110**

**Zu- und Ausfahrten** Zu- und Ausfahrten sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen mindestens 5 m von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze entfernt sein. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 20 % aufweisen, solche für Sammelgaragen jedoch höchstens 15 %; zwischen der Strassen- bzw. Trottoirgrenze und dem Beginn der Neigung muss ein ebener Vorplatz von mindestens 3 m erstellt werden.

Bei Um- oder Erweiterungsbauten kann die Baukommission die Beseitigung oder Anpassung bestehender Anlagen anordnen, welche diesen Vorschriften nicht entsprechen.

**Art. 111****Parkierung, Garagen**

<sup>56)</sup>Bei sämtlichen Neubauten sowie bei Umbauten, durch die zusätzlicher Verkehr entsteht, sind gemäss nachstehender Aufstellung Parkplätze oder Garagen auf privatem Boden zu erstellen und ganzjährig zu unterhalten.

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| - Wohnbauten             | Pro Wohnung 1 Platz; zusätzliche Pflichtparkplätze für Besucher im Umfang von 10 % der Anzahl Wohnungen |
| - Verkaufslokale         | 1 Platz pro 15 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche  |
| - Pensionen, Hotels      | 1 Platz pro 3 Fremdenbetten   |
| - Restaurants            | 1 Platz pro 10 m <sup>2</sup> Restaurantfläche  |
| - Bürobauten, Arztpraxen | 1 Platz pro 20 m <sup>2</sup> Bürofläche oder Behandlungsraum   |

Für andere Bauten bestimmt die Baukommission die Anzahl der nötigen Parkplätze, wobei sie sich an die Normen der VSS hält.

Werden bestehende Bauten, die diesen Vorschriften nicht entsprechen, erweitert, so sind die für das gesamte Gebäude erforderlichen Parkplätze zu schaffen.

---

<sup>56)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 26. Juni 1994

Für Bauten mit speziellem Nutzungs-Charakter, wie Einkaufszentren, Schulen, Kirchen, Altersheime, Sportanlagen etc., bestimmt die Baukommission in Anlehnung an die VSS-Normen die erforderliche Anzahl Parkplätze.

Ist das Erstellen von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich oder aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes oder aus verkehrstechnischen Gründen nicht erwünscht, so kann der Gemeindevorstand den Grundeigentümer zur Leistung von zweckgebundenen Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort verpflichten. Die Abgabe beträgt ein Viertel der durchschnittlichen Kosten, welche andere Grundeigentümer in einer vergleichbaren Bauzone für die Erstellung der verlangten Anzahl oberirdischer Parkplätze (einschliesslich Landerwerb) zu bezahlen hätten.

## **XI. Bewilligungsverfahren**

### **Art. 112**

Für alle Neubauten (Hoch- und Tiefbauten) und baulichen Veränderungen ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Baugesuch einzureichen. Die **Bewilligungspflicht** gilt insbesondere für folgende Arbeiten:

- a) Neubauten
- b) An- und Aufbauten an bestehende Gebäude
- c) Umbauten von Gebäuden, wie z.B. Änderung von Fundamenten, Fassaden und Dächern
- d) Änderung der Zweckbestimmung bestehender Räume und Bauten
- e) feuerpolizeilich bewilligungspflichtige Einrichtungen und Bauten gemäss den Vorschriften der kantonalen Feuerpolizeiverordnung
- f) bewilligungspflichtige gewässerschutztechnische Anlagen gemäss den Gewässerschutzvorschriften
- g) Wasserleitungen, Kanalisationen und Kläranlagen
- h) Geflügel- und Kleinviehställe, Bienenstände und sonstige Kleinbauten

- i) Einfriedungen längs Strassen
- k) Anbringen von festen und beweglichen Firmentafeln, Lichtreklamen, Schaukasten und Warenautomaten an öffentlichen Strassen
- l) Aussenrenovationen
- m) provisorische Bauten
- n) Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als eine Woche pro Jahr am gleichen Ort stationiert werden und als Ersatz für feste Bauten dienen
- o) Anlage und Betrieb von Campingplätzen, Steinbrüchen, Kies- und Lehmgruben, Ablagerungsplätzen und ähnlichen Anlagen
- p) Garagen und Abstellplätze, private Verkehrsanlagen mit Einschluss von Ausfahrten auf öffentliche Strassen
- q) Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern
- r) Freileitungen aller Art, ausgenommen Telefon
- s) Aussenantennen
- t) Tanksäulen und zugehörige Umschlagplätze
- u) Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen.

**Art. 113*****Unterlagen zum  
Baugesuch***

Dem Baugesuch sind folgende Planunterlagen in doppelter Ausfertigung beizulegen:

- a) Grundbuchplan-Ausschnitt 1 : 500 / 1 : 1000 des Bauplatzes mit Einzeichnung der Zufahrt sowie der Grenzabstände, Angabe der Werkleitungen
- b) Grundrisse sämtlicher Stockwerke mit Einschluss des Kellers und Dachstockes im Massstab 1 : 50 oder 1 : 100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse, Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen und Zweckbestimmung der Räume
- c) Pläne sämtlicher Fassaden im Massstab 1 : 50 oder 1 : 100 inkl. bestehendem und projektiertem Terrainverlauf

- d) Quer- und Längsschnitt durch das Gebäude, mit eingeschriebenen Stockwerkhöhen und Angaben über Strassen- sowie bestehende und projektierte Terrainhöhen unter Angabe gesicherter Niveaupunkte
- e) Kanalisationsplan Massstab 1 : 100 mit Längenprofil
- f) ein Baubeschrieb auf amtlichem Formular mit Angabe über Material und Farbe
- g) Berechnung der Ausnützungsziffer
- h) Unterlagen für die Anlagen, die der feuer- und gewässerschutzpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellt sind
- i) Pläne der Terraingestaltung mit Quer- und Längsschnitt durch die ganze Bauparzelle
- k) Energienachweis
- l) Auszug aus dem Grundbuch über öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen
- m) für Bauten in der Kernzone Landquart ein Modell des geplanten Baukörpers (weiss, ohne Details) im Massstab 1 : 500.

Die Baukommission kann zusätzlich Unterlagen wie Berechnung, Modelle etc. verlangen.

Bei Baugesuchen im Sinne von Art. 112 lit. b - u sind die zum Verständnis des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen einzureichen.

#### **Art. 114**

Zugleich mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten, die nach **Bauprofil** aussen in Erscheinung treten, ein Bauprofil aufzustellen, das die Gestaltung und Höhe des Baues klar erkennen lässt.

Die Grundstücksgrenzen sind zu markieren, das Bauprofil ist bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches stehenzulassen und nachher in angemessener Frist zu entfernen.

**Art. 115*****Planaufgabe***

Die Pläne werden bei der Gemeinde während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Diese Auflage wird unter Angabe des Bauherrn, der Bauparzelle und des Bauvorhabens publiziert.

Innert 20 Tagen seit der Publikation können bei der Baukommission Einsprachen öffentlichrechtlicher Natur eingereicht werden.

Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

**Art. 116*****Vereinfachtes Verfahren***

Wenn die Ausführung des Bauvorhabens weder nach aussen in Erscheinung tritt noch den Zweck der Baute ändert, ist die Profilierung und Publikation nicht erforderlich.

**Art. 117*****Baubescheid***

Nach Ablauf der Einsprachefrist, in der Regel jedoch längstens binnen 60 Tagen nach Eingang des Baugesuches, erlässt die Baukommission den Baubescheid, in welchem auch über allfällige Einsprachen entschieden wird.

Wird das Baugesuch oder eine Einsprache abgewiesen, so ist der Baubescheid zu begründen.

Die Baubewilligung kann widerrufen oder abgeändert werden, wenn wichtige, bei Erteilung der Baubewilligung nicht voraussehbare öffentliche Interessen es erfordern.

Ein Entschädigungsanspruch besteht nur, wenn der Bauherr im Vertrauen auf die erteilte Baubewilligung Anordnungen getroffen hat, aus denen ihm ein unabwendbarer Schaden erwächst, ohne dass er selbst zum Widerruf oder zur Abänderung der Baubewilligung schuldhaft Anlass geboten hat.

**Art. 118**

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

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

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

**Art. 119**

Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch die Baukommission kontrolliert. Den von der Baukommission bezeichneten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zum Baugrundstück und zur Baustelle jederzeit zu gestatten. **Baukontrolle und Bauabnahme**

Im Baubescheid wird dem Bauherrn mitgeteilt, in welchem Stadium er jeweils Anzeige zu erstatten hat, damit die Baukontrolle erfolgen kann.

Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das kontrolliert wird. Nach der Vollendung wird der Bau abgenommen. Vor dieser Abnahme darf er nicht bezogen werden.

**Art. 120**

Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen während der Bauausführung müssen von der Baukommission vor der Ausführung genehmigt werden. **Abweichungen**

Wenn die Projektänderung nach aussen in Erscheinung tritt (z.B. Vergrösserung der Gebäudemasse, Veränderung der Situation oder Zweckbestimmung), ist ein neues Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

**Art. 121*****Vorentscheid***

Die Baukommission kann in wichtigen Baufragen um einen Vorentscheid ersucht werden. Ein solcher bezieht sich nur auf allgemeine Fragen und ist für das spätere Baubewilligungsverfahren nicht verbindlich. Vorentscheide der Baukommission können zur Neu Beurteilung dem Gemeindevorstand vorgelegt werden.

**Art. 122*****Gebühren***

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

Die Kosten des Einspracheverfahrens werden der unterliegenden Partei auferlegt.

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

**XII. Verantwortlichkeit, Strafen****Art. 123*****Verantwortlichkeit***

Für die Befolgung der baurechtlichen Vorschriften, die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den genehmigten Plänen und die Einhaltung der Baubewilligung sind der Bauherr, der Bauleiter und der Unternehmer solidarisch verantwortlich.

Die Gemeinde übernimmt durch die Baubewilligung und die Ausführung der Kontrollen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Gebäude.

**Art. 124*****Strafbestimmungen***

Widerhandlungen gegen das Baugesetz oder die aufgrund desselben erlassenen Verfügungen werden vom Gemeindevorstand mit Bussen

bis zu Fr. 30'000.-- geahndet. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist der Gemeindevorstand nicht an das Höchstmass der Busse gebunden.

Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit begangen worden, so sind die Strafmassnahmen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

#### **Art. 125**

Der Bauherr hat einen vorschriftswidrigen Zustand zu beseitigen, gleichgültig, ob er für dessen Herbeiführung bestraft wird oder nicht. **Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes**

Kommt er dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so kann der Gemeindevorstand die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte vornehmen lassen. Für die Kosten steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.

### **XIII. Übergangsbestimmungen**

#### **Art. 126**

Dieses Baugesetz tritt nach Annahme durch die Urnengemeinde mit **Inkrafttreten** Genehmigung durch die Regierung in Kraft. Es gilt für alle bei seinem Inkrafttreten noch nicht genehmigten Baugesuche. Bereits genehmigte Quartierpläne bleiben in Kraft.

Das Baugesetz vom 09. September 1979 mit den seither erfolgten Teilrevisionen wird aufgehoben.

Dieses Gesetz wurde durch die Urnenabstimmung vom 12. März 2000 angenommen und durch Urnenabstimmung vom 26. September 2004 revidiert.

## **000.300**

50

Baugesetz der Gemeinde Igis

Der Gemeindepräsident: E. Nigg

Der Gemeindeschreiber: F. Niggli

Von der Regierung genehmigt am 10. Juli 2001 (RB 1'178)

Revision von der Regierung genehmigt am 29. August 2005 (RB 1'061)

Die Regierungspräsidentin: Dr. E. Widmer-Schlumpf

Der Kanzleidirektor: Dr. C. Riesen

# **ANHANG ZUM BAUGESETZ**

**(gemäss Art. 22)**

## **ZONENSHEMA SCHEMAZEICHNUNGEN**

## ZONENSCHEMA

ZONEN	W1 <sup>1)</sup>	W2	W3	W4	W5	W6 <sup>2)</sup>	Kernzone Igis <sup>3)</sup>	Kernzone Landquart <sup>4)</sup>	Industrie- zone	Gewerbe- zone	ZöBA/ ZöA <sup>5)</sup>	
<b>geschlossene Bauweise</b>	nein	aufgrund von Quartiergestaltungsplänen zulässig (Art. 81, 88 ff)										
<b><u>Ausnützungsziffer</u></b>	0.3	0.4	0.5	0.7	0.9	1.1	genereller Gestaltungs- plan	1.2	---	---	---	
<b><u>Grenzabstände</u></b>												
<b>grosser</b>	5.0 m	7.0 m	9.0 m	12.0 m	14.0 m	12.0 m	2.5 m	6.0 m	4.0 m	4.0 m	---	
<b>kleiner</b>	5.0 m	4.0 m	5.0 m	6.0 m	7.0 m	6.0 m	2.5 m	3.0 m	4.0 m	4.0 m	---	
<b><u>Mehrlängenzuschlag</u></b> <b>für Gebäudelängen von mehr als</b>	---	15.0 m	15.0 m	15.0 m	15.0 m	15.0 m	---	---	---	---	---	
<b><u>Attikageschosse</u></b>	nein	nein	nein	ja	ja	ja	ja	ja	---	---	---	
<b><u>Gebäudehöhe</u></b>	7.5 m	7.5 m	9.5 m	12.5 m	15.5 m	18.0 m	9.5 m	18.0 m*	20.0 m	10.5 m	---	
<b><u>Empfindlichkeitsstufe</u></b>	2	2	2	2	2	2	3	3	4	3	3	

\* Die Zahl der Geschosse beträgt Fünf

<sup>1)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

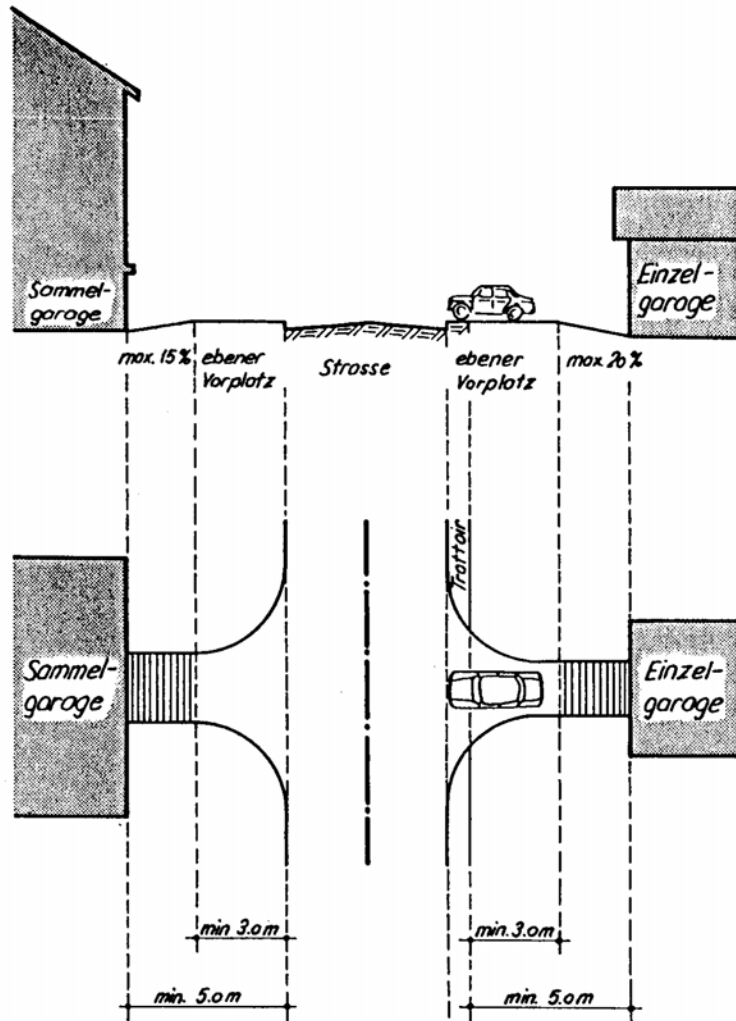
<sup>2)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

<sup>3)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 26. Juni 1994

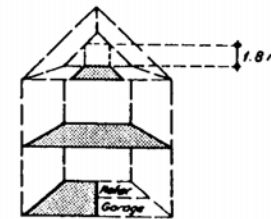
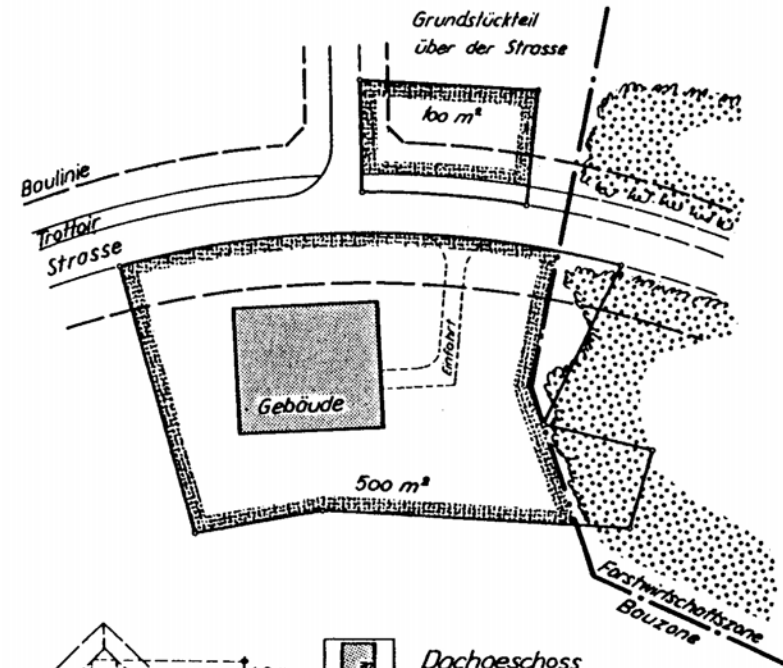
<sup>4)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000




<sup>5)</sup> revidiert durch Urnenabstimmung vom 12. März 2000

# ARTIKEL 110








# ARTIKEL 45, 46, 47



-  Dachgeschoss
-  1. Geschoss
-  Untergeschoss

## Legende

-  anrechenbare Bruttogeschossfläche
-  anrechenbare Grundstücksfläche
-  Zonengrenze
-  Boulinie
-  Grundstücksgrenze

$$AZ = \frac{240}{600} = 0.4$$

