



Kanton Graubünden
Gemeinde Landquart

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Synoptische Darstellung revidiertes Baugesetz mit Baugesetzen
Igis und Mastrils

R+K

Die Raumplaner.

**R+K
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch



Caviezel Partner

Masanserstrasse 136
7000 Chur
T 081 258 55 58

Beschwerdeaufgabe

Hinweis:

Rote Schriftart und
~~durchgestrichen:~~

Änderungen einer erst kürzlich beschlossenen und
von der Regierung genehmigten Bestimmung

403-11
STAND: 21.11.2024

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		I. ALLGEMEINES
	Art. 1 Zweck ¹ Das Baugesetz (BauG) ordnet die zweckmässige Nutzung des Bodens und die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Es fördert insbesondere die Wohnlichkeit des Ortes, die Erhaltung der Schönheit und Eigenart der Landschaft sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.	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. 1 Geltungsbereich ¹ Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Das Baugesetz regelt die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete Entwicklung der Gemeinde. ² Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechtes einzuhalten. ³ Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Gesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.	Art. 2 Geltungsbereich ¹ Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen sowie baulichen Massnahmen. ² Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. ³ Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechtes einzuhalten. Im Verhältnis unter Nachbarn gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).	
		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

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig 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 Ausnahmen Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann der Gemeindevorstand auf Antrag der Baukommission Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden. Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.	Art. 5 Ausnahmebewilligung ¹ Die Baubehörde kann, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde, Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden. ² Ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung besteht nicht. ³ Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet oder als widerrufbar (Revers) erklärt werden.	
		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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		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 geäußneten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen öffentlichen Mitwirkung abhängig gemacht werden.
Art. 2 Baubehörde Baubehörden sind der Gemeindevorstand und die Baukommission. Die Baukommission ist für sämtliche Verfügungen und Entscheide zuständig, welche das Gesetz nicht ausdrücklich dem Gemeindevorstand zuweist.	Art. 3 Baubehörde ¹ Baubehörde ist der Gemeindevorstand. ² Ihr obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist. ³ Bei Bedarf kann die Baubehörde sachkundige Berater beiziehen.	II. BEHÖRDENORGANISATION Art. 5 Baubehörde Baubehörden sind die Baukommission und der Gemeindevorstand.
	Art. 4 Baukommission ¹ Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Der Baufachchef gehört der Kommission von Amtes wegen an. Die beiden übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand jeweils für eine Amtsdauer von 4 Jahren gewählt. Sie müssen dem Vorstand nicht angehören. ² Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 2 Mitglieder anwesend sind. ³ Die Baukommission hat die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit zu prüfen und alle übrigen Geschäfte der Baubehörde vorzubereiten. Sie stellt der Baubehörde Antrag.	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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	⁴ Die Baukommission führt die Baukontrollen und die Bauabnahmen durch.	
		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.
	Art. 6 Planungszone ¹ Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die ent-	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	sprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben. ² In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten. ³ Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes angemessen verlängert werden.	
		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. 4 Richtplanung ¹ Im Gemeinderichtplan werden die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt. ² Der Gemeinderichtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich,	Art. 8 Gemeinderichtplanung ¹ Der Gemeinderichtplan legt die Grundzüge der künftigen Nutzung, Erschliessung und Gestaltung des Gemeindegebietes nach den Bedürfnissen der Gemeinde und in Übereinstimmung mit den regionalen und kantonalen Richtplänen fest.	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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
nicht aber für Eigentümer. Er wird durch den Gemeindevorstand erlassen. ³ Der Gemeindevorstand sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region.	² Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer. ³ Der Richtplan und seine Änderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung. Das Auflageverfahren richtet sich sinngemäss nach Art. 13 BauG. Im Übrigen gelten die Vorschriften des kantonalen Raumplanungsgesetzes.	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.
Art. 6 Planungsmittel Als Mittel der Ortsplanung gelten: das Baugesetz der Gemeinderichtplan die Zonenpläne die Generellen Gestaltungspläne die Generellen Erschliessungspläne die Folgeplanung	Art. 7 Planungsmittel ¹ Zur Ergänzung des Baugesetzes dienen folgende Planungsmittel: Von der Gemeindeversammlung erlassen: Richtplan Zonenplan Genereller Gestaltungsplan Genereller Erschliessungsplan Vom Gemeindevorstand erlassen: Quartierpläne	
		IV. GRUNDORDNUNG A. Allgemeines
	Art. 9 Grundordnung ¹ Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. ² Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
Art. 5 Zuständigkeit ¹ Erlass und Änderungen von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. ² Zuständig für den Erlass von Generellen Erschliessungsplänen, Arealplänen und Quartierplänen ist der Gemeindevorstand. ³ Bauvorschriften und Pläne sind während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Interessierten können während dieser Frist schriftlich dazu Stellung nehmen.	Art. 13 Verfahren ¹ Der Erlass und die Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes sowie des Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplanes unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung. ² Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planauflage wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden. ³ Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellern seinen Bescheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt. ⁴ Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.	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

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		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. 24 Anrechenbare Landflächen Nutzungsübertragungen ¹ Als anrechenbare Landfläche gilt die von der Baueingabe erfasste, baulich noch nicht ausgenützte Grundstücksfläche innerhalb der Bauzone mit Einschluss der für die Erschliessung der eigenen Parzellen erforderlichen Verkehrsanlagen. ² Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes. ³ Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein	Art. 49 Nutzungsübertragung und Parzellierung ¹ Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassenparzellen oder Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen oder anordnen. ² Die Beanspruchung eines Grundstückes zur Erhöhung der Ausnützung eines andern ist im Grundbuch anzumerken. ³ Durch nachträgliche Parzellierung von Grundstücken dürfen die Vorschriften über die Ausnützung nicht umgangen werden. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten ist.	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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird. Das Grundbuchamt orientiert die Baubehörde über Abparzellierungen. ⁴ Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnutzung der Grundstücke. Sie kann Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken lassen.	⁴ Die Gemeinde führt eine Kontrolle über die Ausnutzung der Grundstücke.	
		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;

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		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 (beispiels-

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		weise 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. 7 Zonenplan ¹ Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen, die Schutzzonen, weitere Zonen sowie das übrige Gemeindegebiet. ² Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften. ³ Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet.	Art. 10 Zonenplan ¹ Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet. ² Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften, welche neben den Bestimmungen der Zone der Grundnutzung zu beachten sind. ³ Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Für ihre Ausscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.	
Art. 11 (revidiert durch RB-Nr. 740 vom 08. September 2020) Festlegungen Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen: a) Bauzonen - Kernzone Igis Art. 12		Art. 19 Festlegungen Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen a) Bauzonen • Kernzone Igis, Art. 30 • Kernzone Mastrils, Art. 30 • Zentrumszonen, Art. 31

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
- Kernzone Landquart Art. 13 - Wohnzone W1 Art. 14 - Wohnzonen VV2 - W6 Art. 15 - Industriezone Art. 16 - Gewerbezone Art. 17 - Parkplatzzone Art. 18 - Zone öffentlicher Bauten und Anlagen Art. 28 KRG - Urbane Zone Art. 19 - Campus Zone Art. 20 - Bahnareal (ES IV) Art. 40 b) Landwirtschaftszonen - Landwirtschaftszone (ES III) Art. 32 KRG - Gartenbauzone (ES III) Art. 38 c) Schutzzonen - Naturschutzzone Art. 33 KRG - Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG - Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG - Gefahrenzone 1 Art. 38 KRG - Gefahrenzone 2 Art. 38 KRG - Zone Marschlins (ES II) Art. 39 - Gewässerraumzone Art. 37a KRG d) Weitere Zonen - Forstwirtschaftszone Art. 41 - Campingzone (ES II) Art. 42 - Sport- und Erholungszone (ES III) Art. 43 - Abbau- und Materialablagerungszone (ES IV) Art. 44 - Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG - Zone übriges Gemeindegebiet Art. 41 KRG f) Weitere Festlegungen - Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG - Folgeplanungen Art. 10 - Arealplanpflicht Art. 46 KRG - Quartierplanpflicht Art. 51 KRG		• 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 • Wildruhezzone, 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 Quellschutzonen, Art. 37 KRG • Gewässerraumzone, Art. 37a KRG • Gefahrenzone, Art. 38 KRG d) Weitere Zonen • Campingzone (ES II), Art. 46

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		• 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. 8 Zonenschema ¹ Die Bauweise in den einzelnen Zonen richtet sich nach dem Zonenschema und den dazugehörenden Schemazeichnungen, welche integrierende Bestandteile des Gesetzes bilden. ² Das Zonenschema bestimmt ferner den zulässigen Störungsgrad von Betrieben sowie die Empfindlichkeitsstufen. Art. 9 Zonengrenze ¹ Wenn die Grenze zwischen zwei Bauzonen ein Grundstück durchschneidet, so gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt. ² Ausserhalb der Bauzone gelegene Grundstücksteile dürfen jedoch nur nach Massgabe der betreffenden Zonenvorschriften überbaut werden.	Art. 46 Zonenschema ¹ Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen. ² Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer und die 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.	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 Igis bestehend

ZONEN	W1	W2	W3	W4	W5	W6	Kernzone Igis	Kernzone Landquart	Industrie- zone	Gewerbe- zone	Urbane Zone	Campus- zone	ZöBA/ ZöA
geschlossene Bauweise besondere Bauweise	nein	aufgrund von Quartiergestaltungsplänen zulässig (Art. 81, 88 ff)									Areal- plan (Art 6, 7, 11 ff)	Areal- plan (Art 6, 7, 11 ff)	
<u>Ausnützungsziffer</u>	0.3	0.4	0.5	0.7	0.9	1.1	genereller Gestaltungs- plan	1.2	---	---	1.2 (maximal 2.0 Arealplan ¹)	0.6 (maximal 1.0 Arealplan ²)	---
<u>Grenzabstände</u>													
grosser	5.0 m	7.0 m	9.0 m	12.0 m	14.0 m	12.0 m	2.5 m	6.0 m	4.0 m	4.0 m	6.0 m	4.0 m	---
kleiner	5.0 m	4.0 m	5.0 m	6.0 m	7.0 m	6.0 m	2.5 m	3.0 m	4.0 m	4.0 m	3.0 m	4.0 m	---
<u>Mehrlängenzuschlag</u> für Gebäudelängen von mehr als	---	15.0 m	15.0 m	15.0 m	15.0 m	15.0 m	---	---	---	---	keiner (Areal- plan)	keiner (Areal- plan)	---
<u>Attikageschosse</u>	nein	nein	ja	ja	ja	ja	nein	ja	---	---	nein	nein	---
<u>Gebäudehöhe</u>	7.5 m	7.5 m	9.5 m	12.5 m	15.5 m	18.0 m	9.5 m ³	18.0 m ⁴	20.0 m	10.5 m	18.0 m bzw. nach Arealplan	14.0 m bzw. nach Arealplan	---
<u>Empfindlichkeitsstufe</u>	2	2	2	2	2	2	3	3	4	3	3	3	---

¹ Wird durch den Gemeindevorstand festgelegt, nach Kriterien der Gestaltung und der Nutzung im öffentlichen Interesse und Anforderungen im Arealplan

² Wird durch den Gemeindevorstand festgelegt, nach Kriterien der Gestaltung und der Nutzung im öffentlichen Interesse und Anforderungen im Arealplan

³ Die Zahl der Geschosse beträgt Drei

⁴ Die Zahl der Geschosse beträgt Fünf

Zonenschema Mastrils bestehend

	Dorfzone	Wohnzone	Gewerbe- Wohnzone	Gewerbe- zone	Parkplatz- zone
Bauweise					
offen	X	x	x	x	x
halboffen	X	x	-	-	-
geschlossen	X	-	-	-	-
Ausnützung	Art. 40	0.5	0.6	0.7	-
Gebäudehöhe	10.50 m	8.50 m	10.50 m	10.50 m	5.00 m
Firsthöhe	13.50 m	11.50 m	13.50 m*	13.50 m*	5.00 m
Gebäudelänge	30.00 m	20.00 m	30.00 m	-	20.00 m
Kleiner Grenz- abstand	2.50 m	4.00 m	4.00 m	5.00 m	4.00 m
Grosser Grenz- abstand	5.00 m	6.00 m	4.00 m	5.00 m	4.00 m
Gebäudeab- stand	Art. 52				

* zulässige Dachhöhe bei Flachdächern: 10.50 m

Zonenschema neu

Zonen	Wohnzone										Wohn- mischzone	Kernzone		Zentrumszone					Indust- riezone	Gewerbe- zone	Gewerbe- misch- zone	Bahn- areal	ZöBA/ ZöA
	W1	W2	W2a	W2b	W3	W3a	W4	W5	W6	Wohn- zone Mastrils		Igis	Mastrils	Z1 [Land- quart]	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	---	---	21.0	18.0	21.0	17.0	24.0	23.0	13.5	13.5	---	---
Max. Wohn- anteil															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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
Art. 10 Folgeplanung ¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (wie Quartierplanung, Quartiergestaltungsplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen. ² Die in der Grundordnung festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Der Gemeindevorstand kann jedoch zu Baubeginn oder im Verlaufe der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen oder reduzieren, sofern sich dies als notwendig und zweckmässig erweist. Art. 35 Vorteile für besondere Gestaltung ¹ Erfüllt ein Areal- oder Quartierplan die nach genannten Voraussetzungen, kann von den Grenzabständen und den Gebäudelängen gemäss Regelbauweise abgewichen werden. Von der Gebäudehöhe kann abgewichen werden, soweit dadurch nicht ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Überdies kann ein Ausnützungsbonus bis maximal 20% gewährt werden. Diese Voraussetzungen sind: a) das erfasste Areal- oder Quartierplangebiet muss mindestens folgende Flächen aufweisen: - Kernzone Landquart: gemäss Generellem Gestaltungsplan	Art. 79 Zweck und Inhalt ¹ Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines im Generellen Gestaltungsplan abgegrenzten Gebietes oder eines zusammenhängenden Teiles einer Bauzone. ² Der Quartierplan besteht wenigstens aus den Quartierplanvorschriften, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartierserschliessungsplan. Er kann nach Bedarf durch Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung, durch den Grenzbereinigungsplan und durch weitere Pläne, Dokumente oder Modelle ergänzt werden.	2. Folgeplanung Art. 21 Folgeplanung ¹ Besteht eine Folgeplanungspflicht (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen. ² Die 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 Folgeplanungspflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung als notwendig oder zweckmässig erweist. ⁴ Erfüllt ein Areal- oder Quartierplan die nach genannten Voraussetzungen, kann von den Grenzabständen und den Gebäudelängen gemäss Regelbauweise abgewichen werden. Die Von der Gesamthöhe und die Fassadenhöhe kann, soweit im Generellen Gestaltungsplan oder im Zonenschema nichts anderes vorgesehen ist, um maximal 3 Meter überschritten abgewichen werden. In der Kernzone sowie in den Wohnzonen W1, W2 und der Wohnzone Mastrils darf, soweit dadurch nicht ein zusätzliches Geschoss ermöglicht realisiert werden wird. Überdies kann ~~mit Ausnahme von der Zentrumszone Z2~~ ein Ausnützungsbonus bis maximal 20% gewährt werden. Der Wohnanteil in der Zentrumszone Z2 darf auf maximal 55% erhöht werden. Die Voraussetzungen sind:

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
- Kernzone Igis: Bauparzelle samt benachbarten Grundstücken - Wohnzonen: 3000 m², b) differenziert gestaltete Überbauung unter rationaler Bodennutzung im Sinne der verdichteten Bauweise unter optimaler Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume und der gemeinsamen Erschliessung, c) in ausgesprochenen Wohngebieten geeignete, den Bedürfnissen entsprechende Spielflächen für Kinder, d) gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, e) zweckmässige Anlage der vorgeschriebenen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, womöglich unterirdisch, f) die benachbarten Grundstücke dürfen durch das Projekt nicht mehr benachteiligt werden als durch eine zonengemässe Überbauung. ² Quartiergestaltungspläne werden einem vom Gemeindevorstand ernannten Experten zur Begutachtung vorgelegt. Dieser Experte kann bereits in der Planungsphase zur Beratung beigezogen werden.		~~a) das erfasste Areal oder Quartierplangebiet muss mindestens folgende Flächen aufweisen:~~ ~~— [Zentrumszone/Kernzone Landquart]: gemäss Generellem Gestaltungsplan~~ ~~— Kernzone [Igis]: Bauparzelle samt benachbarten Grundstücken~~ ~~— Wohnzonen: 3'000 m²;~~ a) differenziert gestaltete Überbauung unter rationaler Bodennutzung eine qualitativ hochwertige Überbauung mit häuslicher Bodennutzung im Sinne der verdichteten Bauweise durch optimaler besonders gute Gestaltung der Bauten und Anlagen, der privaten und öffentlichen Aussenräume und der gemeinsamen Erschliessung, einschliesslich einheimischer oder standortgerechter Bepflanzung; ~~e) in ausgesprochenen Wohngebieten geeignete, den Bedürfnissen entsprechende Spielflächen für Kinder,~~ b) gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung; c) zweckmässige Anlage der vorgeschriebenen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, wo möglich unterirdisch. ~~f) die benachbarten Grundstücke dürfen durch das Projekt nicht mehr benachteiligt werden als durch eine zonengemässe Überbauung.~~ ⁵ Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten ~~in jedem Fall~~ 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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	Art. 80 Quartierplanvorschriften ¹ Die Quartierplanvorschriften enthalten Bestimmungen über die Gestaltung der Bauten und Anlagen. ² Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und Erschliessungskosten unter den Grundeigentümern. ³ Die Quartierplanvorschriften können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind in den von Art. 81 festgesetzten Grenzen zulässig.	
	Art. 81 Quartiergestaltungsplan ¹ Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung. ² Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukuben, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden: 1. Die im Zonenschema angegebenen Höchstwerte für die Ausnützung dürfen um maximal 10 % erhöht werden.	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	2. Gebäude- und Grenzabstände sowie Gebäudelängen, Dachgestaltung und Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. 3. Nutzungsübertragungen und Nutzungskonzentrationen innerhalb des Quartierplangebietes sind ohne Einschränkungen zulässig. 4. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden. ³ Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten in jedem Fall die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.	
	Art. 82 Nutzungskonzentration ¹ Ist zur Erhaltung der Siedlungsstruktur, zur Herstellung grösserer, zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen eine Nutzungskonzentration erforderlich, sind die überbaubaren und freizuhalten- den Flächen des Quartierplangebietes im Quartiergestaltungsplan abzugrenzen. ² Der zu überbauende Boden und die Freiflächen sind im Verhältnis des eingeworfenen Landes anteilmässig auf die Quartierplanbeteiligten aufzuteilen. ³ Die Aufteilung der verschiedenen Nutzflächen ist durch den Baulandumlegungsplan sicherzustellen. Nach Möglichkeit sind der zu überbauende und der freizuhaltende Boden in einer Parzelle zuzuteilen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung des Bodens besteht indessen nicht.	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	Art. 83 Quartiererschliessungsplan ¹ Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. ² Der Quartiererschliessungsplan ist auf den Quartiergestaltungsplan sowie auf den Generalen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen und hat diese sinnvoll zu ergänzen.	
	Art. 84 Bau- und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen ¹ Gemeinschaftliche Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Anlagen, die nicht übernommen werden, erstellen die beteiligten Grundeigentümer unter Aufsicht der Gemeinde. ² Übernimmt die Gemeinde die gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen, geht der für die notwendige Erschliessung beanspruchte Boden und die darauf errichteten Anlagen mit der Kollaudation entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde über. Verbleiben die Anlagen bei den beteiligten Grundeigentümern, sind deren Rechte und Pflichten an den Erschliessungsanlagen in den Quartierplanvorschriften zu regeln. ³ Der Unterhalt übernommener Erschliessungsanlagen obliegt der Gemeinde.	
	Art. 85 Finanzierung der Quartiererschliessung ¹ Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der Erschliessungsanlagen innerhalb des Quartierplangebietes gehen zulasten der beteiligten Grundeigentümer.	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	² Die Gemeinde leistet ausnahmsweise Beiträge an diese Kosten, sofern an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der beteiligten Grundeigentümer hinausgeht. ³ Der Kostenverteiler ist nach den Grundsätzen über die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen aufzustellen und in die Quartierplanvorschriften aufzunehmen.	
	Art. 86 Baulandumlegung ¹ Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Quartierplangebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungsplanes und des Quartierschliessungsplanes. ² Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört. ³ Zum Schutz der Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im Übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.	
	Art. 87 Alter Bestand ¹ Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet ist ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	nis zu erstellen, aus welchem die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der bestehenden beschränkten dinglichen Rechte, ausgenommen Pfandrechte, sowie die vorgemerkten persönlichen Rechte ersichtlich sind. ² Bestandesplan und Verzeichnis sind während 20 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen. ³ Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.	
	Art. 88 Abzüge für den Gemeindebedarf ¹ Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes ist das Land unentgeltlich in Abzug zu bringen, welches benötigt wird für die Erschliessung sowie für Gemeinschaftsanlagen, die überwiegend den Bedürfnissen im Umlegungsgebiet dienen. Die verbleibende Fläche bildet die Verteilungsmasse für die Neuzuteilung. ² Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.	
	Art. 89 Neuzuteilung, Wertausgleich ¹ Jeder Grundeigentümer erhält durch den Umlegungsplan und das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig dem Land entspricht, das er in die Umlegung eingeworfen hat. Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsmasse nicht ausreicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung.	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	² Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen. ³ Bei etappenweiser Erschliessung des Quartiers ist bei der Zuteilung der Grundstücke auf die Bauabsichten der Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen Grundeigentümern ist Boden in der ersten Etappe zuzuweisen. Bei Baulandumlegungen zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau kann die Neuzuteilung mit der Verpflichtung verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für den Eigentümer zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).	
	Art. 90 Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen ¹ Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen. ² Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zuge teilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des allen Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	Art. 91 Grenzbereinigung ¹ Für ungünstig abgegrenzte Bauparzellen, die ihrem Flächeninhalt nach überbaubar sind, kann der Gemeindevorstand auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenz-bereinigung anordnen, wenn den anderen beteiligten Grundeigentümern daraus kein nennenswerter Nachteil erwächst.	
	Art. 92 Einleitung ¹ Die Einleitung der Quartierplanung erfolgt durch Beschluss der Baubehörde. Der Beschluss kann von Amtes wegen oder auf Antrag der Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört, gefasst werden. ² Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den betroffenen Grundeigentümern unter Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit schriftlich mitzuteilen. ³ Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.	
	Art. 93 Erstellen des Quartierplanes ¹ Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan durch Fachleute ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken. ² Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den beteiligten Grundeigentümer überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplans besteht nicht. ³ Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten. Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.	
	Art. 94 Öffentliche Auflage, Einsprache ¹ Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigten sowie Inhaber vorgemerakter persönlicher Rechte sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen. ² Während der öffentlichen Auflage kann jedermann, der ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, sich dem Quartierplan zu widersetzen, beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erheben. ³ Die Auflage ist zu wiederholen, wenn auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.	
	Art. 95 Erlass ¹ Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen. Gestützt darauf entscheidet sie über den Erlass des Quartierplans.	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	² Der Erlass ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen. ³ Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans. ⁴ Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.	
	Art. 96 Planungskosten ¹ Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Grenzbereinigung oder Baulandumlegung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarktungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung und den Erlass des Quartierplans gehen vollumfänglich zulasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gebühren für die Behandlung von Quartierplänen durch die Baubehörde und die Gemeindeverwaltung werden nach der Gebührenverordnung zum Baugesetz festgesetzt. ² Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind allein diesen zu belasten. ³ Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen.	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	Art. 97 Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen ¹ Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teil-weise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens an-zuhören. ² Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht. ³ Für die Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.	
	Art. 98 Vorbehalt der Baubewilligung ¹ Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen. ² Bauten und Anlagen der Quartierserschliessung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die Baubehörde erstellt werden.	
		3. Regelbauweise
		Art. 22 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses ¹ Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubau-ähnliche 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

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		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. 22 Ausnützungsziffer ¹Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Geschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Ausnützungsziffer AZ = $\frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$ ²Die Grundstücksfläche darf auch bei Handänderungen nur einmal für die Berechnung der AZ verwendet werden.	Art. 48 Ausnützungsziffer ¹Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen den anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche. ²Sie wie berechnet: $AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$ ³Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen. Im Untergeschoss werden nur Wohn- und Arbeitsräume sowie dazugehörige Erschliessungsflächen angerechnet. Im Dachgeschoss sind Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe 1.60 m überschreitet. ⁴Bei Gebäuden, bei denen die Geschosshöhen 3.00 m übersteigen, ist bei der Berechnung der Ausnützung nicht auf die tatsächlichen Geschosse, sondern auf angenommene Geschosse mit einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 2.80 m abzustellen. ⁵Nicht angerechnet werden: 1. Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc. 2. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.	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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	3. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen 4. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen 5. Heiz- und Tankräume, Waschküchen sowie Maschinenräume und Lift-, Ventilations- und Klimaanlage 6. Korridore und Treppen sowie Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen 7. Öffentlich zugängliche Schwimmbänder und Saunas. ⁶Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie Fahrbahn- und Trottoirflächen der im generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan eingezeichneten allgemein zugänglichen Strassen.	⁶ Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Ausnutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.
Art. 23 Anrechenbare Geschossfläche ¹ Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, ohne Aussenwände, in Haupt-, An- und Nebenbauten. ² Im Dachgeschoss wird, ohne Rücksicht auf die Zweckbestimmung, jene Fläche angerechnet, welche innerhalb einer lichten Höhe von 1.80 m und mehr liegt. ³ Im Untergeschoss wird nur die Fläche der für Wohn- und Gewerbebezwecke nutzbaren Räume		

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
angerechnet. Als Unterterrain gelten jene Geschosse, deren Koten oberkant Decke im Mittel nicht mehr als 1.50 m aus dem gewachsenen oder massvoll geplanten Terrain herausragen. Ausgenommen sind Einfahrten und Zugänge bis zu 6 m Breite. Nicht angerechnet werden: a) Einstellräume für Fahrzeuge nach Massgabe von Art.68, b) offene Erdgeschosshallen und offene Dachterrassen, c) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen. d) An- und Nebenbauten, die nicht zu Wohn- oder Gewerbebezwecken genutzt werden können. e) Technikräume und Fläche für technische Installationen (Liftschächte, Cheminées, Kamine und Steigzonen). f) Kellerräume, sofern nicht direkt natürlich beleuchtet. g) Waschküchen (sofern im Untergeschoss); h) verglaste unbeheizte Veranden, Balkone sowie in sich geschlossene unbeheizte Wintergärten, sofern deren Fläche 20 % der jeweiligen Wohneinheit nicht übersteigt.		
Art. 25 Ausnützung nach Baumass ¹ Bei Gebäuden, bei denen nicht die Geschoss- und Wohnfläche erfasst werden kann, wie Säle, Hallen, Magazine etc., wird pro 3.00 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Geschossfläche ermittelt.		

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
Art. 31 Gebäudehöhe ¹ Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassade bis zu ihrem Schnitt mit der Dachfläche gemessen. Bei Gebäuden mit einer Giebelfront gegen die Strasse wird die Gebäudehöhe bis zum unteren Drittel der Höhe des Giebeldreieckes gerechnet. ² Bei Bauten am Hang wird die Gebäudehöhe auf der Bergseite vom natürlichen Terrain ausgemessen. Die Gebäudehöhe auf der Talseite darf dann die zulässige Maximalhöhe nicht um mehr als 1 m übersteigen. ³ Bei Gebäuden mit weniger als 3 m Abstand von der Baulinie bzw. von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze wird die Höhe von der Niveaulinie bzw. vom Längenprofil der Strasse, in allen übrigen Fällen vom bestehenden Terrain in der Fassade Mitte ausgemessen.	Art. 50 Gebäude- und Firsthöhe ¹ Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen der tiefsten Stelle des gewachsenen oder abgegrabenen Terrains und dem höchsten Punkt der Schnittlinie zwischen Umfassungswand und Dachfläche. ² Als Firsthöhe gilt der grösste senkrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain und dem höchsten Punkt des geneigten Daches. ³ Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3.00 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.	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. 30 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag ¹ Die Gebäudelänge ist die längste waagrechte Fassadenabmessung. Bei unregelmässigen Grundrissen wird sie als grösste Ausdehnung des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes gemessen. ² Wenn die Gebäudelänge das im Zonenschema angegebene Mass übersteigt, so erhöht sich der Grenzabstand gegenüber der betreffenden Gebäudeseite um 1/5 des Mehrmasses.	Art. 51 Gebäudelänge ¹ Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des kleinsten Rechteckes, welches das Gebäude mit allen An- und Nebenbauten umschliesst.	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 Rechteckes, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. ³ Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), so gilt für die maximal zulässige Gebäudelänge folgendes

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
³ Für An- und Nebenbauten gelten die besonderen Vorschriften von Art. 28.		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 Grenzabstand ¹ Sämtliche Hochbauten müssen die vorgeschriebenen Grenzabstände einhalten. Der Grenzabstand ist die waagrecht gemessene kürzeste Entfernung zwischen der Umfassungswand und der Grundstücksgrenze. Gegenüber Hausecken ist mindestens der kleine Grenzabstand einzuhalten. ² Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den Nebenfassaden aus einzuhalten. Die Hauptfassade wird aufgrund der Lage der Hauptwohnräume bestimmt; im Zweifel sind zusätzlich die topografische Lage und die Stellung der Nachbargebäude massgebend.	Art. 52 Grenz- und Gebäudeabstand 1 Gebäude, die den gewachsenen Boden überragen, mit Ausnahme von An- und Nebenbauten im Sinne von Abs. 3 haben die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände einzuhalten. Als Grenzabstand gilt die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze. 2 Der grosse Grenzabstand gilt für die talseits und nach Süden gerichteten, der kleine Grenzabstand für die übrigen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen entscheidet die Baubehörde unter Berücksichtigung der topographischen Lage und der Stellung von Nachbargebäuden über den anwendbaren Grenzabstand.	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 Ge-

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
³ Auskragende Gebäudeteile, wie offene Balkone, Erker, Vordächer etc. dürfen nicht mehr als 1.00 m in den Grenzabstand hineinragen. Die Gesamtlänge von Balkonen und Erkern, die in den Grenzabstand hineinragen, darf, ausgenommen gegenüber Strassen, zwei Fünftel der Fassadenlänge nicht überschreiten.	3 Bei niedrigen An- und Nebenbauten bis 3.00 m Gebäude- und 5.00 m Firsthöhe und weniger als 40 m² Grundfläche, die bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer nicht an-gerechnet werden, beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m. 4 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und mit Genehmigung der Baubehörde können die Grenzabstände unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und ein Gebäudeabstand von wenigstens 4 m gewährleistet bleibt. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. 5 Zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück, ohne An- und Nebenbauten, ist die Summe der Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann die Herabsetzung von Gebäudeabständen bis auf 4 m bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. 6 Auskragende Gebäudeteile, wie Erker, Vordächer und Vortreppen usw. dürfen um höchstens 1.5 m in den zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. 7 Bei geschlossener Bauweise sind seitlich und gegenüber Strassenparzellen keine Grenzabstände einzuhalten. Gegenüber Nachbarparzellen, die nicht in die geschlossene Bauweise einbezogen sind, gelten die Grenzabstände gemäss Zonenschema. 8 Bei halboffener Bauweise gilt jede Häuserzeile in Bezug auf die Abstandsvorschriften als Einzelbaute.	bäude. 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 Strassenbauungsbereiche. 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 Sonderfälle ¹ Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist die		

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
Summe der Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten. Der Gebäudeabstand ist die waagrecht gemessene kürzeste Entfernung zwischen den Umfassungsmauern der Gebäude. ² Mit Zustimmung des Nachbarn können die Gebäudeabstände ungleich auf die beiden Grundstücke verteilt werden. ³ Für An- und Nebenbauten gelten mit folgenden Ausnahmen grundsätzlich die ordentlichen Bauvorschriften: a) Für An- und Nebenbauten, die keine Wohn- oder Arbeitsräume enthalten, beträgt der Grenzabstand 2.50 m, sofern ihre Gebäudehöhe 3 m und ihre Firsthöhe 4 m nicht übersteigt; b) gegenüber Hauptbauten muss kein Gebäudeabstand eingehalten werden, c) mit Zustimmung des Nachbarn und bei einheitlicher Gestaltung kann das Bauen an die Grenze und der Zusammenbau von zwei solchen Bauten gestattet werden; d) Anbauten bis zu 3 m Höhe, die nicht zu Wohn- oder Arbeitszwecken bestimmt sind, werden nicht zur Gebäudelänge der Hauptbaute gerechnet, sofern sie nicht mehr als 9 m Gebäudelänge aufweisen. Überschreiten sie dieses Mass von 9 m, werden die Anbauten bei der Bemessung der Gebäudelänge in vollem Umfange mitberücksichtigt. e) Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern, Böschungen und dergleichen sowie Einfriedungen und Lebhäge dürfen innerhalb des ordentlichen Grenzabstandes insgesamt eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.		
		Art. 27 An- und Kleinbauten ¹ An- und Kleinbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute beziehungsweise frei-

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		stehende 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 m² 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 Grenzbaurecht ¹ 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. ² Die vorgeschriebenen Mehrlängenzuschläge sind schon beim ersten Bau einzuhalten.	Art. 47 Bauweise ¹ Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. Neue geschlossene und halboffene Bauweise wird nur in den im Zonenschema bezeichneten Zonen und im Rahmen von Quartiergestaltungspläne bewilligt. ² Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. ³ Halboffene (verdichtete) Bauweise liegt vor, wenn wenigstens drei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit (Reihenhaus) verbunden 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

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		- 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:

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		○ sofern die Fassadenflucht des Untergeschosses der Fassadenflucht des darüber liegenden Vollgeschosses entspricht: maximal 0.8 m ○ im Übrigen maximal 0.2 m
Art. 21 Hofstattrecht ¹ Bauten, die zerstört werden, dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über zonengemässe Nutzung, Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnützungsziffer und Gebäudehöhe im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden, wobei auch Zweckänderungen im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind. ² Bau- und Niveaulinien sind einzuhalten. ³ Ein Abbruch und Wiederaufbau von Bauten ist in der Kernzone Igis gestattet, sofern eine zonenkonforme Bebauung eine unzumutbare Härte bedeuten würde. ⁴ Das Hofstattrecht verwirkt nach Ablauf von drei Jahren seit der Zerstörung oder dem Abbruch einer Baute.		Art. 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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		4. Zonenvorschriften
		a) Bauzonen
Art. 12 Kernzone Igis ¹ In der Kernzone Igis soll die gewachsene Siedlungsstruktur und Bauweise erhalten und ergänzt werden. ² Neu- und Umbauten sind in Aufbau, Form, Material und Farbgebung siedlungstypischen Einzelbauten und Gebäudegruppen anzupassen.	Art. 40 Dorfzone ¹ Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. ² In der Dorfzone ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen oder Hofräumen sowie die Überbauung grösserer unüberbauter Flächen dürfen nur auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden. Bei einzelnen Neubauten oder wesentlichen Umbauten ist der Bauberater beizuziehen. ³ Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf ihre bisherige Zweckbestimmung umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen und die charakteristischen Baumerkmale des Gebäudes nicht verändert werden. Wertvolle originale Bausubstanz ist zu erhalten. Wird das Gebäudevolumen oder werden die charakteristischen Baumerkmale verändert, gelten auch für Umbauten an bestehenden Bauten allgemein die Vorschriften für Neubauten. ⁴ Bei Neubauten sind die Vorschriften gemäss Zonenschema einzuhalten. Alle Neubauten haben sich zudem in Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung der Fassaden gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Sie dürfen unabhängig von den	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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	Vorschriften über Gebäude- und Firsthöhen max. 3 nach aussen in Erscheinung tretende Vollgeschosse aufweisen.	
Art. 13 Kernzone Landquart ¹ Die Kernzone Landquart ist für Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungsbauten sowie für gewerbliche Bauten mit mässig störenden Immissionen bestimmt.		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. 19 Urbane Zone ¹ In der Urbanen Zone sind unter Vorbehalt von Absatz 2 alle in einem Baugebiet nach KRG zugelassenen Nutzungen möglich. Es besteht eine Arealplanpflicht. Die Ausnutzungsziffer beträgt 1.2. Im konkreten Einzelfall kann die Ausnutzung bis auf 2.0 erhöht werden, wenn die geplante Überbauungsstruktur, die Gestaltung der einzelnen Baukörper und deren Nutzung im öffentlichen Interesse (Ausdruck der Überbauung, Arbeitsplätze, Freihaltebereiche, Nachhaltigkeit) stehen und die Vorteile für besondere Gestaltung analog Art. 35 aufweisen.		

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
² Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze aufweisen, wie Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe, Autogaragen und dergleichen, sind nicht zulässig. ³ Über die Erhöhung der Nutzung entscheidet der Gemeindevorstand auf Antrag der Baukommission. Eine Bauberatung ist obligatorisch.		
Art. 14 Wohnzone W1 ¹ Die Wohnzone W1 bezweckt eine zurückhaltende, landschaftsschonende Überbauung und ist ausschliesslich für Wohnbauten bestimmt. ² Die Grösse der Baugrundstücke hat mindestens 1'200 m² zu betragen, welche im Sinne der Ausnutzung von 0,3 mit einer Baute mit maximal zwei Wohnbaueinheiten zu überbauen sind. ³ Zur Umgebungsgestaltung sind angrenzend an eine benachbarte Landwirtschaftszone Nutzgehölze zu pflanzen.	Art. 41 Wohnzone ¹ Die Wohnzone ist für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt. ² Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.	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 Kinderspielflächen, Gemeinschaftsanlagen und Bewegungsräume von ausreichender Grösse zu erstellen.
Art. 15 Wohnzone W2-W6 ¹ Die Wohnzonen W2 - W6 sind für Wohnbauten bestimmt. ² Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zugelassen. Sie dürfen das ruhige und gesunde Wohnen in der Nachbarschaft nicht beeinträchtigen		
		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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
Art. 17 Gewerbezone ¹ Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt. ² Es sind nur Wohnungen für Personal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist. ³ Es ist der Nachweis für das Vorhandensein einer genügend grossen Fläche für den Güterumschlag erforderlich.	Art. 43 Gewerbezone ¹ Die Gewerbezone ist für Produktions- und Lagerbetriebe bestimmt. ² Es dürfen nur Wohnräume für Abwärts- und Betriebspersonal erstellt werden, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.	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. 42 Gewerbe-Wohnzone ¹ Die Gewerbe-Wohnzone ist für Gewerbebetriebe bestimmt. ² Wohnbauten dürfen zugelassen werden, sofern sie mit dem Gewerbebetrieb verbunden sind und die Wohnfläche die gewerblich genutzte Fläche nicht übersteigt. ³ Die Zweckbestimmung der gewerblich genutzten Flächen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.	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. 16 Industriezone ¹ Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Zulässig sind auch Industrie- und gewerbebezogene Dienstleistungs- und Handelsbetriebe. ² Es sind nur Wohnungen für Personal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist. ³ Technisch notwendige Aufbauten, wie Kamine, Liftschächte usw., dürfen die im Zonenschema vorgesehene maximale Gebäudehöhe überragen. ⁴ In der Industriezone mit Nutzungsbeschränkung sind Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen		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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
Arbeitsplätze aufweisen nicht zulässig. Dies sind namentlich: a) Im Bereich A: Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe, Autogaragen und dergleichen; b) Im Bereich B: Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs, Lagerhallen, sowie Logistikbetriebe und dergleichen.		Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze, Parkplätzen für die Anlieferung oder dergleichen. ⁶ In der Regel sind mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche 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. 20 Campus Zone ¹ Die Campus Zone ist für die Vernetzung von Arbeit, Wohnen und Freizeit bestimmt. In der Campus Zone sind alle in einem Baugebiet nach KRG zugelassenen Nutzungen möglich. Es besteht eine Arealplanpflicht. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.6. Im konkreten Einzelfall kann die Ausnützung bis auf 1.0 erhöht werden, wenn die geplante Überbauungsstruktur, die Gestaltung der einzelnen Baukörper und deren Nutzung im öffentlichen Interesse (Ausdruck der Überbauung, Arbeitsplätze, Freihaltebereiche, Nachhaltigkeit) stehen und die Vorteile für besondere Gestaltung analog Art. 35 aufweisen. ² Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Ar-		

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
beitsplätze aufweisen, wie Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe, Autogaragen und dergleichen, sind nicht zulässig. ³Die vorgesehenen Wohneinheiten müssen in direktem Zusammenhang zur übrigen Nutzung stehen und dürfen nicht mehr als 20% der gesamten anrechenbaren Geschossfläche aufweisen. ⁴Über die Erhöhung der Nutzung entscheidet der Gemeindevorstand auf Antrag der Baukommission. Eine Bauberatung ist obligatorisch.		
	Art. 44 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Öffentlichkeit dienen. ²Bauten, die nicht öffentlichen Zwecken dienen, sind nicht zulässig. In Kombination mit öffentlichen Gebäuden kann die Gemeinde eigenen Wohnraum erstellen. ³Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Gebiete sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen. ⁴Für die Übernahme privater Grundstücke gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes.	
	Art. 45a Zone für Kleinbauten und Anbauten (Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 316 vom 31. März 2009) ¹Die Zone für Kleinbauten und Anbauten ist für die Erstellung von Gebäuden wie Geräteschuppen oder Gartenlauben sowie Gartensitzplätze und Pflanzgärten bestimmt. Es sind nur An- und	Art. 37 Zone für Kleinbauten und Anbauten ¹Die Zone für Kleinbauten und Anbauten ist für die Erstellung von Gebäuden wie Geräteschuppen oder Gartenlauben sowie Gartensitzplätze

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	Nebenbauten gemäss Art. 52 Abs. 3 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.	und Pflanzgärten bestimmt. Es sind nur Nebenbauten 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. 18 Parkplatzzone Die Parkplatzzone ist für die Erstellung von ober- oder unterirdischen Parkieranlagen für Fahrzeuge gemäss VSS bestimmt.	Art. 45 Parkplatzzone Die Parkplatzzone ist für die Erstellung von Garagen und Abstellplätzen für Motorfahrzeuge bestimmt.	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 Parkieranlagen, 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. 18a 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. 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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
Art. 40 Bahnareal Im Bahnareal dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Sinne der Vorschriften des Eisenbahngesetzes ganz oder überwiegend dem Bahnbetrieb dienen.		Art. 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.
	Art. 53 Landwirtschaftszone ¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das für die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung geeignete und für diese zu erhaltene Land. ² Neu- und Umbauten dürfen nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen. ³ Zulässig sind ferner standortgebundene Lagerungs- und Verarbeitungsbetriebe der Urproduktion, Gärtnereien sowie Zucht- und Mastbetriebe. ⁴ Für neue landwirtschaftliche Wohnbauten und Ökonomiegebäude kann die Baubehörde notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse und genaue Lage der Bauten treffen. Der Einordnung der Bauten in die Landschaft ist besondere Beachtung zu schenken.	b) Landwirtschaftszonen

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
Art. 38 Gartenbauzone ¹ Die Gartenbauzone ist für Bauten bestimmt, welche dem Boden unabhängigen Gartenbau dienen. ² Es dürfen nur Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie das Betriebspersonal erstellt werden. Pro Betrieb ist nur eine Wohnung zulässig.		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.
Art. 39 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 Für alle Bauvorhaben ist eine Bauberatung obligatorisch.		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. 55 Naturschutzzone ¹ Die Naturschutzzone schützt Biotope wie Uferbereiche, Kleinseen, Naturweiher, Tümpel,	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	Riedgebiete und Moore sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerwiesen und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, vor der Zerstörung. ² In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt. ³ Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann Zutrittsverbote erlassen. Land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.	
	Art. 58 Landschaftsschutzzone ¹ Die Landschaftsschutzzone schützt öffentliche Gewässer und ihre Ufer, besonders schöne oder naturkundlich bedeutsame Landschaften, Waldränder, Aussichtslagen sowie die Umgebung wertvoller Bauten vor der Verbauung. ² Die Erstellung von Bauten und Anlagen, wesentliche Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen, Deponien und andere baulichen Vorkehren, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Neue Strassen und Wege sind nur zulässig, soweit sie für die Nutzung des betreffenden Gebietes unerlässlich sind oder ein anderes überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen ist. ³ Bestehende Bauten dürfen erneuert werden.	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	Art. 60 Freihaltezone ¹ Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslogen, Gewässerfern oder Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind. ² Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen. ³ Sofern die Nutzung oder Pflege eines Freihaltegebietes es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.	
	Art. 59 Archäologiezone ¹ Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. ² Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind der Gemeinde und dem Archäologischen Dienst vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.	
	Art. 62 Grundwasser- und Quellschutzzone ¹ Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser-	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten. ² Der Gemeindevorstand erlässt für Grundwasserfassungen und für Mineralquellen sowie bei Bedarf für Quelfassungen detaillierte Schutz-zonenpläne mit den Zonen S I (Fassungsbe-reich), S II (engere Schutzzone) und S III (wei-tere Schutzzone) samt zu-gehörigen Reglemen-ten nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzellen inner-halb der detaillierten Schutzzonen sind im Grundbuch anzumerken. ³ Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzzonen können nur mit Auflagen be-willigt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Be-standteil der Baubewilligung. ⁴ Die Gemeinde erlässt ein Reglement über die in der Grundwasser- und Quellschutzzone zu-lässigen Nutzungen.	
		Art. 43 Wildruhezone ¹ Die Wildruhezone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete. ² Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtpisten, Langlaufloipen und Schlittelwe-gen oder anderen Einrichtungen zur Sportaus-übung im Winter sind grundsätzlich nicht gestat-tet. Vorbehalten bleiben Korridore bei ausgewie-senem Bedarf. Der Gemeindevorstand regelt und erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forst-dienst. ³ Das Befahren mit Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestat-tet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungs-massnahmen sowie das Befahren für Pflege- und

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		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

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		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. 41 Forstwirtschaftszone ¹ Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen. ² Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.	Art. 54 Forstwirtschaftszone ¹ Die Forstwirtschaftszone umfasst den Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und die zur Aufforstung vorgesehenen Gebiete. ² Die Nutzung richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.	
Art. 42 Campingzone ¹ Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants. ² Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung oder Gestaltung der Bauten. ³ Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. Für	Art. 22 Wohnwagen und Wohnmobile ¹ Das ständige Stationieren von bewohnten Wohnwagen und Wohnmobilen ist auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.	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

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
bewilligte Campingplätze ist eine Campingordnung aufzustellen, welche der Genehmigung durch den Gemeindevorstand bedarf. ⁴ Das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone ist verboten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung. ⁵ Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.		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. 43 Sport- und Erholungszone ¹ In der Sport- und Erholungszone sind Bauten sowie Gebäude und Anlagen zulässig, die dem Sport und der Erholung dienen, wie Ballspielplätze, Wald- und Langlaufbahnen mit den dazugehörigen Nebenbauten (Ankleide- und Duschräume etc.). ² Anlagen für den Motorsport sind untersagt. ³ Im bewaldeten und im zum Wald gehörenden Areal ist die Bewilligung der Forstorgane einzuholen.		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. 61 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 Es gelten neben den Vorschriften der jeweiligen Zone der Grundnutzung folgende besondere Bestimmungen: 1. Jedermann steht zur Ausübung des Wintersportes der freie Zutritt offen. 2. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen sind nur zulässig,	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 Grundstü-

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	soweit sie die Ausübung des Wintersportes nicht beeinträchtigen. 3. Einfriedungen von Grundstücken einschliesslich Weidezäune können untersagt werden oder sind vom Grundeigentümer für die Zeit vom 1. November bis 31. März zu entfernen. 4. Die Gemeinde kann die für die Sicherung des Wintersportgeländes erforderlichen Rechte durch vertragliche Vereinbarungen erwerben oder nötigenfalls enteignen. Für die formelle oder materielle Enteignung gelten die Vorschriften des kantonalen Enteignungsgesetzes und des Raumplanungsgesetzes. 5. Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von der Gemeinde entschädigt. 6. Kosten, die der Gemeinde aus der Sicherung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Betrieben auf-erlegt werden. ³ Das weitere bestimmt das von der Gemeinde erlassene Gesetz über die Sicherung des Wintersportes auf Gebiet der Gemeinde Mastrils.	cken, 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 Anlage-teile, 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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		Art. 49 Schrebergartenzone 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. 44 Abbau- und Materialablagerungszone ¹ Die Abbau- und Materialablagerungszone bezeichnet die für die Entnahme von Kies, Lehm oder anderen Materialien, für die Materialablagerung sowie für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abräummaterial bestimmten Flächen. ² Die Abbau- und Materialablagerungsflächen sind nach Abschluss von Materialentnahmen bzw. -ablagerungen oder nach Abschluss einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss des Abbaus oder der Materialablagerung erforderlich sind. ³ Für grössere Abbau- und Materialablagerungsvorhaben erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.	Art. 57 Materialablagerungszone ¹ Die Materialablagerungszone ist für Materialablagerungen bestimmt. ² In der Materialablagerungszone darf nur unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial aus Kiesgruben und Steinbrüchen abgelagert werden. ³ Die Materialablagerungsflächen sind nach Abschluss 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 eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialablagerung erforderlich sind. ⁴ Für grössere Materialablagerungsvorhaben erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.	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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	Art. 63 Gefahrenzonen ¹ Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Lawinen, Steinschlag, Wildbäche, Rufen, Rutschungen und Hochwasser oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete. ² In der Gefahrenzone I dürfen keine Bauten erstellt oder erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wiederaufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig. ³ In der Gefahrenzone II bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.	
	Art. 56 Übriges Gemeindegebiet ¹ Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist. ² Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
Art. 45 Genereller Gestaltungsplan ¹ Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft. ² Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Schutzbereiche und Erhaltungsbereiche. Er bestimmt die geschützten Bauten und Baugruppen sowie die geschützten Natur- und Kulturobjekte. ³ Zur Gestaltung des Ortsbildes, von Strassenzügen, Plätzen oder Hofräumen können im Generellen Gestaltungsplan Baulinien, Niveaulinien, Baugestaltungslinien und Strassenbebauungslinien, Baumbepflanzungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt werden. ⁴ Der Generelle Gestaltungsplan kann ferner Gebiete bezeichnen, in denen Bauvorhaben nur aufgrund rechtskräftiger Areal- oder Quartierpläne bewilligt werden. ⁵ Im Generellen Gestaltungsplan sind Freiräume und Freiflächen zu bezeichnen.	Art. 11 Genereller Gestaltungsplan ¹ Der Generelle Gestaltungsplan enthält als Bestandteil von Baugesetz und Zonenplan Vorschriften über die Gestaltung und Erhaltung von Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft. ² Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Gebiete, in denen Bauvorhaben nur auf Grund rechtskräftiger Quartierpläne bewilligt werden. Im Generellen Gestaltungsplan können ausserdem Bau- oder Baugestaltungslinien, insbesondere zum Schutz von Strassenzügen, Plätzen, Gewässeruferräumen oder Waldrändern gezogen werden. ³ Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Hecken, Feldgehölze und Bäume dürfen nicht zerstört oder gerodet werden. Sie sind in ihrem Charakter zu erhalten.	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 Iden-

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		tität 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. 46 Freiräume ¹ In Zonen mit fixierten Freiräumen sind Bauten nur im Ausmass der bestehenden Grundrisse zulässig. Vorbauten, wie Erker, Balkone und dergleichen, die in den Luftraum hineinragen, sind zugelassen. ² Die Gebäudeausmasse sind vor Abbruch im Einverständnis mit der Gemeinde auf Kosten des Grundeigentümers festzulegen. ³ Bei Zerstörung ist der Grundeigentümer für den Umfang des Altbaus beweispflichtig. ⁴ Die Bestimmungen über den Grenzabstand finden keine Anwendung.		Art. 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 m³ 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 bis-

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		herige Zustand verbessert wird und keine über- wiegenden nachbarlichen Interessen entgegen- stehen. ⁶ Im Rahmen einer Folgeplanung über ein zweck- mässig abgegrenztes Gebiet kann von den fixier- ten Freiräumen abgewichen werden, wenn ge- samthaft über den Planungssperimeter der Frei- raumanteil gleich bleibt und ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt wird. ⁷ Dem Abbruch- und Baugesuch sind Aufnahme- pläne des Bestands beizulegen. Bei Zerstörung ist der Grundeigentümer oder die Grundeigentü- merin für den Grundriss des Bestands beweis- pflichtig.
Art. 47 Freiflächen ¹ Freiflächen sind Flächenanteile eines Grundstü- ckes, die nicht überbaut werden dürfen. Sie wer- den im Generellen Gestaltungsplan Kernzone Igis bzw. Landquart prozentual oder als konkret be- zeichnete Fläche festgelegt. ² Grundstücke, die in der gleichen Bauzone und in unmittelbarer Nähe liegen, können für die Berechnung der Freiflä- chen mit einbezogen werden, sofern sie mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegt werden, welche im Grundbuch anzumer- ken ist. ³ Die ausgenutzten Bau- und Freiflächen sind bei Handänderungen anzurechnen.		Art. 53 Freiflächen ¹ Freiflächen sind Flächenanteile eines Grundstü- ckes. Sie werden im Generellen Gestaltungsplan prozentual zur Grundstücksfläche festgelegt. ² Freiflächen dürfen nicht überbaut werden. Vor- behalten sind Bauten mit einem Volumen bis zu 10 m³ und Anlagen der Gartengestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Treppen, Feuerstellen, Spielplätze, Biotop, Pflanzentröge, Kunstob- jekte, Zäune und Mauern sowie offene Sitzplatz- überdachungen. Mit dem Baugesuch ist ein Plan zur Garten- und Aussenraumgestaltung, ein- schliesslich Pflanzliste, einzureichen. ³ Pflichtparkplätze und Erschliessungsflächen dürfen als Freiflächen angerechnet werden, so- fern die Bodenbefestigung unversiegelt bleibt. ⁴ Parzellengrenzen von Grundstücken, für die eine Freiflächenanteilsregel gilt, dürfen nur mit Zustimmung der Baubehörde abgeändert wer- den. Erfolgt die Abänderung ohne Zustimmung, wird der Freiflächenanteil nach Massgabe der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorliegenden Re- gelung bestehenden Verhältnisse berechnet.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		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, Biotop, 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

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		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 m³ 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. 48 Baugestaltungslinien ¹ Baugestaltungslinien legen die räumliche Ausdehnung von Bauten teilweise oder in allen Ausdehnungen verbindlich fest. ² Strassenbebauungslinien sind Gestaltungslinien, die die Ausrichtung von Bauten gegenüber dem öffentlichen Raum und privaten Verkehrsflächen festlegen. ³ Bauten innerhalb des Strassenbebauungsbereiches Landquart müssen mit ihrer Hauptfront bis an die Strassenbebauungslinie gesetzt werden. ⁴ Im Strassenbebauungsbereich Igis sind neue Gebäude so zu stellen, dass ihre Hauptfronten einen mittleren Strassenabstand von höchstens 2,5 m aufweisen.		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

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
⁵ Der Gemeindevorstand kann auf Antrag der Baukommission Ausnahmen bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich bessere Lösung erreicht wird.		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. 29 (2 revidiert durch RB-Nr. 740 vom 08. September 2020) Abstand von Strassen und Wäldern ¹ Wo Baulinien und Baugestaltungslinien bestehen, muss der Grenzabstand gegenüber der Strassen- bzw. Trottoirgrenze nicht eingehalten werden. ² Fehlen Baulinien, so ist bei offener Überbauung gegenüber der Strassen bzw. Trottoirgrenze mindestens ein Abstand von 5 m einzuhalten. Für Nebenbauten kann auf Gesuch hin ausnahmsweise ein Abstand bis 2.50 m bewilligt werden. Für Tiefbauten kann die Baukommission kleinere Abstände bewilligen. ³ Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.	Art. 21 Waldabstand, Gewässerabstand ¹ Bauten und Anlagen haben gegenüber dem Hochwald einen Abstand von 10 m, gegenüber dem 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 Definition von Hoch- bzw. Niederwald erfolgt durch den Forstdienst im Einzelfall. ² Gegenüber öffentlichen Gewässern ist ein Abstand von 10 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung. ³ Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien, die im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden.	
Art. 49 Baumbepflanzungslinien Mit Baumbepflanzungslinien werden diejenigen Bereiche im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet, auf welche Laubbäume gepflanzt werden können.		Art. 57 Baumbepflanzungslinien Im Generellen Gestaltungsplan oder in der Folgeplanung können Baumbepflanzungslinien festgesetzt werden, auf welcher Bäume zu pflanzen sind.
Art. 50 Natur- und Kulturobjekte ¹ Für die im Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten		Art. 58 Natur- und Kulturobjekte ¹ Für die im Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
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.		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.
Art. 51 Genereller Erschliessungsplan ¹ Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er legt die für die hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkierungsanlagen oder Bushaltestellen fest. Er kann Anlagen der Feinerschliessung bestimmen. ² Der Generelle Erschliessungsplan kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen. ³ Im Weiteren enthält er Angaben über die Linienführung der wichtigsten Versorgungsanlagen, über deren Einzugsgebiet sowie über die Standorte wichtiger Bauten zu Versorgungszwecken. ⁴ Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die Generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung. ⁵ Der Generelle Erschliessungsplan besteht aus den Teilen Verkehr und Versorgung.	Art. 12 Genereller Erschliessungsplan ¹ Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Anlagen der Feinerschliessung festlegen für Gebiete, die nicht im Quartierplanverfahren erschlossen werden. ² Der Generelle Erschliessungsplan enthält die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien. Die durch Verkehrsanlagen oder Baulinien belasteten Flächen dürfen ober- und unterirdisch nicht überbaut werden. ³ Die in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommenen Fuss- und Wanderwege sind nach der Erstellung der erforderlichen Weganlagen öffentlich begehbar. Die Grundeigentümer haben den Bau der Wege zu dulden und dürfen deren Benützung weder verhindern noch erschweren. Sie werden für die Duldung der Wege von der Gemeinde angemessen entschädigt. Kann die Entschädigung nicht gütlich geregelt werden, ist sie durch die zuständige Enteignungskommission festzulegen. ⁴ Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen.	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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	⁵ Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.	
Art. 52 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. 36 Baureife ¹ Neubauten und Umbauten mit Zweckänderungen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn 1. seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestattet und wenn eine im betreffenden Gebiet beabsichtigte Quartierplanung nicht präjudiziert wird und 2. alle für die betreffende Nutzung erforderlichen Anlagen für die Zufahrt, die Wasser- und Energieversorgung und die Abwasserbeseitigung vorhanden sind und die verbindliche Zusicherung des Bauwilligen vorliegt, dass die betreffenden Anlagen nach den Plänen der Gemeinde ausgeführt und spätestens bis zur Vollendung der Neu- oder Umbauten fertiggestellt werden. ² Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst mit den Neubauten erstellt werden, die Erteilung der Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde vom Bauherrn sichergestellt werden. ³ Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümer der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sich die Bauherrschaft über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	Art. 39 Werkleitungen ¹ Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Anlage öffentlicher Leitungen, Schächte, Hydranten etc. auf ihrem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt. ² Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist. ³ Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.	
Art. 53 Etappen ¹ Die Bauzone ist im Zonenplan in zwei Etappen eingeteilt. ² In der ersten Etappe ist die Erschliessung ausgeführt oder abgeklärt. Die Gemeinde sorgt nach Massgabe der genehmigten Kredite für den erforderlichen Ausbau der Erschliessungsanlagen. Die Grundeigentümer haben an die Erschliessungskosten die gesetzlich vorgeschriebenen Beiträge zu leisten. Die Gemeinde kann für eine beschränkte Zeitdauer und gegen Verzinsung eine Vorfinanzierung durch die Bauinteressenten verlangen. ³ In der zweiten Etappe ist die Gemeinde nicht zur Erstellung von Erschliessungsanlagen verpflichtet. Baubewilligungen können von der Erstellung eines Quartierplanes und von der Sicherstellung	Art. 64 Erschliessung ¹ Die Gemeinde sorgt nach den Vorschriften des Baugesetzes, der Erschliessungsreglemente und der jeweils geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Ausführung der im generellen Erschliessungsplan festgesetzten Erschliessungsanlagen. ² Die Gemeinde erlässt Erschliessungsreglemente. Diese regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Ausgestaltung und Benützung, den Betrieb und Unterhalt sowie die Finanzierung von Erschliessungsanlagen. ³ Für Erschliessungen im Rahmen von Quartierplanungen bleiben die Bestimmungen über die Quartierplanung vorbehalten. Soweit Vorschriften fehlen, sind die Bestimmungen der Erschliessungsreglemente ersatzweise auch bei Quartierplanungen anwendbar.	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
der Erschliessungskosten durch die Bauherrschaft abhängig gemacht werden. Die Gemeinde nimmt in der Regel die Projektierung, die Arbeitsvergebung und die Bauleitung der Erschliessungsanlagen selbst vor. ⁴ Der Gemeindevorstand teilt die Gebiete der zweiten Etappe nach Bedarf in die erste Etappe um.		
Art. 54 Bau der Erschliessungsanlagen ¹ Die Gemeinde erstellt nach Massgabe der genehmigten Kredite die im Generellen Erschliessungsplan vorgesehenen öffentlichen Strassen und Werkleitungen in der ersten Etappe. ² Private Strassen, Zufahrten und Werkleitungen sind nach den Vorschriften der Gemeinde durch die Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. ³ Die Eigentümer privater Leitungen sind verpflichtet, anderen Grundeigentümern gegen angemessene Entschädigung die Mitbenützung der Leitung zu gestatten.		
	Art. 65 Grund- und Groberschliessung ¹ Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, die Reservoirs und Pumpwerke der Wasserversorgung sowie die Pumpwerke der Abwasserbeseitigung. ² Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen, die Land- und Forstwirtschaftswege, die Fuss- und Wanderwege, Parkieranlagen, touristische Transportanlagen sowie die Hauptleitungen und zugehörigen Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Telekommunikation. ³ Die Ausführung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung sowie deren	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

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	Unterhalt und Erneuerung sind Sache der Gemeinde. Die Ausführung erfolgt im Interesse einer haushälterischen Verwendung der verfügbaren Mittel in Etappen.	und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.
	Art. 66 Feinerschliessung ¹ Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen sowie Plätze und Fussgängerbereiche wie auch die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen wie Parkieranlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dgl. ² Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundeigentümern dienen, werden in der Regel im Quartierplanverfahren festgelegt. ³ Die Ausführung der Feinerschliessung sowie deren Unterhalt und Erneuerung erfolgt bei Vorliegen eines Quartierplanes nach den Bestimmungen über die Quartierplanung. In anderen Fällen sind die Anlagen der Feinerschliessung von den Grundeigentümern auszuführen, zu unterhalten und zu erneuern. ⁴ Die Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen sind verpflichtet, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit diese Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.	
	Art. 71 Private Erschliessungsanlagen ¹ Der Betrieb der privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich die Offenhaltung privater	Art. 61 Private Erschliessungsstrassen ¹ Der Betrieb von Sammel-, Erschliessungs- und Quartierstrassen samt Ausstattungen, die im zi-

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	Verkehrsanlagen im Winter ist Sache der Grundeigentümer. ² Die Gemeinde kann durch Beschluss der Baubehörde den Betrieb und Unterhalt privater Erschliessungsanlagen, insbesondere die Schneeräumung auf Privatstrassen gegen Berechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt oder wenn die Grundeigentümer ihrer Betriebs- und Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen. Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer aufgeteilt.	vilrechtlichen 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 Unterhaltungspflicht 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. 55 Übernahme privater Erschliessungsanlagen ¹ Die in der zweiten Etappe von den Privaten erstellten Wasser- und Kanalisationsleitungen gehen nach der Erstellung ins Eigentum der Gemeinde über, soweit sie im Generellen Erschliessungsplan vorgesehen sind. ² Die in der zweiten Etappe von Privaten errichteten Erschliessungsanlagen können bei der Umteilung in die erste Etappe von der Gemeinde übernommen werden, ohne dass diese jedoch zur Leistung von Beiträgen an die Erstellungskosten verpflichtet ist.	Art. 67 Übernahme privater Erschliessungsanlagen ¹ Die Gemeinde kann auf Antrag des Eigentümers durch Beschluss der Baubehörde private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen oder gewidmet werden und den Normen der Gemeinde entsprechen, übernehmen. ² Die Übernahme hat unentgeltlich zu erfolgen, und es sind die Erschliessungsanlagen in das Eigentum der Gemeinde überzuführen. ³ Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
³ Der Unterhalt privater Erschliessungsanlagen ist Sache der Eigentümer. Dazu gehört auch die Schneeräumung.		
		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 Siedlungsge-

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		bietes 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. 66bis Landwirtschaftliches Bewirtschaftungswegrecht ¹ Fehlt der für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eines Grundstückes erforderliche Weg zu einer öffentlichen Straße oder zu einem Flurweg, besteht das Recht, zum Zwecke der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung benachbarte landwirtschaftliche Grundstücke auch während der Vegetationszeit vorübergehend in Anspruch zu nehmen. ² Das ohne Grundbucheintrag bestehende Bewirtschaftungswegrecht richtet sich gegen denjenigen, welchem die vorübergehende Inanspruchnahme seines Grundstückes am ehesten zumutbar und am wenigsten schädlich ist. ³ Die Ausübung des Rechts hat in möglichst schonender Weise zu erfolgen und richtet sich nach der am Ort herrschenden Übung.	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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	Art. 68 Öffentliche Erschliessungsanlagen a) Verkehr ¹ Fehlt der für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eines Grundstückes erforderliche Weg zu einer öffentlichen Straße oder zu einem Flurweg, besteht das Recht, zum Zwecke der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung benachbarte landwirtschaftliche Grundstücke auch während der Vegetationszeit vorübergehend in Anspruch zu nehmen. ² Das ohne Grundbucheintrag bestehende Bewirtschaftungswegrecht richtet sich gegen denjenigen, welchem die vorübergehende Inanspruchnahme seines Grundstückes am ehesten zumutbar und am wenigsten schädlich ist. ³ Die Ausübung des Rechts hat in möglichst schonender Weise zu erfolgen und richtet sich nach der am Ort herrschenden Übung.	
	Art. 69 b) Versorgung ¹ Für den Betrieb und die Benützung der Gemeindewasserversorgung und der Anlagen der Abwasserbeseitigung gelten die Vorschriften des Reglementes für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung.	
	Art. 70 c) Abfallbewirtschaftung ¹ Für die umweltgerechte Sammlung, Verwertung und Beseitigung der auf Gemeindegebiet anfallenden Abfälle sowie von unverschmutztem Aushub und Abraummaterial gelten die Vorschriften des Reglementes über die Abfallbewirtschaftung.	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	Art. 72 Grundsatz ¹ Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschlussgebühren, Feuerschutzgebühren und Benützungsgebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt die Gemeinde die Restkosten aus allgemeinen Mitteln. ² Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für alle Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung, die im Rahmen von Quartierplanungen erstellt werden. ³ Anschlussgebühren werden erhoben für den Anschluss an Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung). ⁴ Feuerschutzgebühren werden erhoben für Bauten, die nicht an die Gemeindewasserversorgung angeschlossen sind, deren Feuerschutz jedoch durch die Hydrantenanlage der Gemeinde gewährleistet ist. ⁵ Benützungsgebühren werden erhoben zur Deckung der laufenden Kosten der Gemeinde für den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Anlagen für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und die Abfallbewirtschaftung.	
	Art. 75 Anschlussgebühren ¹ Für Neubauten und bestehende Bauten, die erstmals an die Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen werden sowie bei nachträglichen	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	baulichen Veränderungen, haben die Grundeigentümer eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen. ² Die Höhe der Anschlussgebühren wird in Prozenten des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung festgelegt. Im Übrigen gelten für die Höhe, Veranlagung und Erhebung der Anschlussgebühren die Vorschriften des Reglementes für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung.	
	Art. 76 Feuerschutzgebühren ¹ Für Neubauten, die nicht an die Gemeindewasserversorgung angeschlossen werden, deren Feuerschutz jedoch durch die Hydrantenanlage der Gemeinde gewährleistet ist sowie für bestehende Bauten ohne Wasseranschluss, die bei Erweiterung des Hydrantennetzes Feuerschutz erhalten, ist eine einmalige Feuerschutzgebühr zu entrichten. ² Die Feuerschutzgebühr wird in Prozenten des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung festgelegt. Im Übrigen gelten für die Höhe, Veranlagung und Erhebung die Vorschriften des Reglementes für die Wasserversorgung.	
	Art. 77 Benützungsgebühren ¹ Die Eigentümer aller an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen angeschlossenen Grundstücke haben jährlich wiederkehrende Wasser- und Abwasser-taxe zu bezahlen. ² Für Bauten auf Gemeindegebiet, die innerhalb des Einsatzbereiches der Ortsfeuerwehr liegen, haben die Grundeigentümer eine jährliche wiederkehrende Feuerschutztaxe zu entrichten.	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	³ Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden jährliche wiederkehrende Abfallgebühren erhoben. ⁴ Für die Höhe, Veranlagung und Erhebung der Wasser- und Abwassertaxen, der Feuer-schutz-tax und der Abfallgebühren gelten die Vorschriften des Reglementes für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sowie des Reglementes über die Abfallbewirtschaftung.	
	Art. 78 Private Erschliessungsanlagen ¹ Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer. ² Dienen einzelne Anlagen mehreren Grundeigentümern gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von den Grundeigentümern selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten. ³ Werden Grundeigentümer von der Baubehörde zur Erstellung gemeinschaftlicher Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil jedes Grundeigentümers fest.	
Art. 56 Perimeterverfahren ¹ Die Beiträge an die Kosten der Erschliessungsanlagen werden im Perimeterverfahren festgesetzt. Dieses Verfahren wird in den Gebieten der zweiten Etappe auch für die Verteilung der übrigen Erschliessungskosten angewendet. ² Der Gemeindevorstand wählt für eine Amtsdauer von vier Jahren eine		

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu																																	
Perimeterkommission von drei Mitgliedern und zwei Stellvertretern, die ihm in sämtlichen Fragen des Perimeterverfahrens Anträge stellen.																																			
Art. 57 Kosten Erschliessungsanlagen Die Kosten der Erschliessungsanlagen werden zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern wie folgt aufgeteilt: <table data-bbox="210 486 828 598"> <thead> <tr> <th></th><th>Gemeinde</th><th>Grundeigentümer</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauptverkehrsstrassen</td><td>100%</td><td>---</td></tr> <tr> <td>Sammelstrassen</td><td>40 - 60%</td><td>40 - 60%</td></tr> <tr> <td>Öffentl. Erschliessungsstrassen</td><td>20 - 40%</td><td>60 - 80%</td></tr> <tr> <td>private Erschliessungsstrassen</td><td>---</td><td>100%</td></tr> </tbody> </table>		Gemeinde	Grundeigentümer	Hauptverkehrsstrassen	100%	---	Sammelstrassen	40 - 60%	40 - 60%	Öffentl. Erschliessungsstrassen	20 - 40%	60 - 80%	private Erschliessungsstrassen	---	100%	Art. 73 Grundeigentümerbeiträge a) Anteile und Beitragspflicht ¹ Die Grundeigentümer haben an die Gesamtkosten von Verkehrsanlagen der Gemeinde sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung Beiträge zu leisten, soweit ihnen aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst. ² Die Baubehörde legt entsprechend dem öffentlichen und privaten Interesse an den Anlagen den Kostenanteil fest, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragen ist. Dabei gelten folgende Richtlinien: <table data-bbox="828 774 1433 933"> <thead> <tr> <th></th><th>Anteil Gemeinde</th><th>Anteil Grundeigentümer</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verkehrsanlagen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- Groberschliessung</td><td>70 - 40 %</td><td>30 - 60 %</td></tr> <tr> <td>- Feinerschliessung</td><td>30 - 0 %</td><td>70 - 100 %</td></tr> <tr> <td>Versorgungsanlagen</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>- Feinerschliessung</td><td>30 - 0 %</td><td>70 - 100 %</td></tr> </tbody> </table> Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes durch die Grundeigentümer, sind ihnen die Erschliessungskosten ganz zu überbinden. ³ Beitragspflichtig sind die im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Kostenverteilers im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümer. Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Grundeigentümer, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer, bei Baurechtsverhältnissen der Bauberechtigte beitragspflichtig. Wird die Liegenschaft später veräussert, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller noch ausstehenden Beiträge auf den Erwerber über.		Anteil Gemeinde	Anteil Grundeigentümer	Verkehrsanlagen			- Groberschliessung	70 - 40 %	30 - 60 %	- Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %	Versorgungsanlagen			- Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %	
	Gemeinde	Grundeigentümer																																	
Hauptverkehrsstrassen	100%	---																																	
Sammelstrassen	40 - 60%	40 - 60%																																	
Öffentl. Erschliessungsstrassen	20 - 40%	60 - 80%																																	
private Erschliessungsstrassen	---	100%																																	
	Anteil Gemeinde	Anteil Grundeigentümer																																	
Verkehrsanlagen																																			
- Groberschliessung	70 - 40 %	30 - 60 %																																	
- Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %																																	
Versorgungsanlagen																																			
- Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %																																	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	⁴ Als Gesamtkosten gelten alle für das öffentliche Werk notwendigen Aufwendungen, insbesondere auch Projektierungs-, Landerwerbs- und Bauleitungskosten sowie Bauzinsen und die Aufwendungen für die Erstellung des Kostenverteilers.	
	Art. 74 b) Erhebung, Fälligkeit ¹ Werden beitragspflichtige Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Grundeigentümerbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen. In anderen Fällen erfolgen die Einleitung des Verfahrens, die Aufstellung des Kostenverteilers und die Rechnungsstellung nach den Vorschriften der kantonalen Raumplanungsverordnung. ² Die Beiträge werden mit der Genehmigung des Kostenverteilers fällig. Sie sind innert 60 Tagen seit Rechnungsstellung zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe der jeweils geltenden kantonalen Ansätze berechnet.	
		V. KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN
		A. Sicherheit und Gesundheit
Art. 59 Unterhaltungspflicht ¹ Gefährdet ein Gebäude infolge mangelhaften Unterhaltes Menschen oder fremdes Eigentum oder verunstaltet es das Orts- oder Landschaftsbild, so ist es vom Eigentümer instand zu stellen oder zu entfernen. ² Diese Vorschrift gilt sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Lager-, Werk- und Bauplätze sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen, Auffüllungen, Steinbrüche etc. entstanden sind.	Art. 32 Unterhalt von Bauten und Anlagen ¹ Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. ² Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen und Tiere oder fremdes Eigentum oder wirkt es verunstaltend, verpflichtet die Baubehörde den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen. Kommt er den Weisungen nicht nach, lässt die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf seine Kosten ausführen. ³ Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeveränderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.	
	Art. 24 Wohnhygiene ¹ Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um 1/2 der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen. Die Fensterfläche hat mindestens 1/10 der Bodenfläche zu betragen. ² Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.	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. 58 Energiesparmassnahmen ¹ Neue Gebäude, grössere Umbauten und deren technische Einrichtungen sind so zu planen und auszuführen, dass zu deren Betrieb ein möglichst geringer Fremdenergiebedarf benötigt wird. ² Baugesuchen für Neubauten und wesentliche Umbauten darf nur entsprochen werden, wenn sie in energetischer Hinsicht dem neuesten Stand der Technik entsprechen. Die wesentlichsten Nachweise sind der zuständigen Behörde mit dem Baugesuch einzureichen. Die Gemeinde gibt zu diesem Zweck ein Formular ab. Die bewilligten Massnahmen sind durch geeignete Kontrollen zu überprüfen. ³ Die Gemeinde kann die in Abs. 2 verlangten Nachweise sowie ihre Feststellungen am Bau nachprüfen lassen. Der Gesuchsteller hat die von ihm verursachten Prüfungskosten zu tragen. Beanstandete Mängel sind vom Eigentümer innert angemessener Frist auf eigene Kosten zu beheben.	Art. 25 Energiehaushalt ¹ Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen haben den jeweils geltenden kantonalen Energievorschriften zu entsprechen. ² Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolierungen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.	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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
⁴ Im Übrigen gilt die Energiegesetzgebung von Bund und Kanton.		
	Art. 26 Schallschutz ¹ Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen haben den eidgenössischen Lärmschutzbestimmungen zu entsprechen. ² Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan ersichtlich.	
	Art. 27 Umweltbelastung ¹ Bauten und Anlagen, von denen Emissionen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des 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. ² Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärm-immissionen dürfen insbesondere die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten. Die Baubehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist. ³ Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen ver-	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	ursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen. Sind erhebliche Emissionen zu erwarten, kann die Baubehörde eine Immissionsprognose verlangen. 4 Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Vorschriften des Bundes und den Anordnungen der zuständigen kantonalen Behörden zu sanieren.	
	Art. 30 Bauarbeiten ¹ Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer sowie die zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs und öffentlicher oder privater Anlagen erforderlichen Massnahmen zu treffen. ² Die Baubehörde ist befugt, bei Bauarbeiten, die Lärm, Erschütterungen, Staub oder lästige Gerüche verursachen, zum Schutz der Wohnbevölkerung die Bauzeiten zu bestimmen. ³ Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.	
	Art. 31 Gewässerschutz ¹ Sämtliche Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn die eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zum Schutz der Gewässer eingehalten sind. ² Der Anschluss überbauter oder zur Überbauung vorgesehener Liegenschaft an die Gemeindekanalisation richtet sich nach dem Reglement für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung.	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
Art. 61 Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen ¹ Misthaufen und Jauchekasten sind so anzulegen, dass keine Immissionen auf Nachbargrundstücken entstehen. ² Die Baukommission kann bei mechanischen Anlagen wie Heugebläsen etc. insbesondere in der Nachbarschaft zu Wohnzonen die nötigen Vorkehrungen zur Verminderung von Immissionen anordnen.	Art. 29 Störungen von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen ¹ Misthaufen und Jauchekasten sind so anzulegen, dass keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Sie sind mindestens 2.00 m von öffentlichen Strassen und Wegen entfernt zu platzieren. ² Die Baubehörde kann geeignete und für den Grundeigentümer zumutbare Vorkehrungen zur Verhinderung nachteiliger Einwirkungen anordnen. Sie kann insbesondere den Betrieb mechanischer Anlagen wie Heugebläse, Heubelüftungen u.ä. zeitlich beschränken oder die nötigen Vorkehrungen zur Verminderung der Einwirkungen verlangen.	
Art. 66 Dachwasser, Schneeräumung ¹ Es ist untersagt, Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Plätze und Wege abzuleiten. ² Die Grundeigentümer haben durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass kein Schnee von Gebäuden auf die Strasse fällt.	Art. 28 Dachwasser und Schneefang ¹ Dachwasser darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden. ² Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen. ³ Wird durch abfliessendes Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, hat der Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleibt er untätig lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte ausführen.	Art. 67 Dachwasser, Schneefang Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessen des 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.
Art. 34 Gestaltung ¹ Bauten und Bauteile aller Art (unter Einschluss von Reklamen und Bemalungen) sind so zu gestalten, dass sie sich in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild gut einordnen.	Art. 14 Gestaltung ¹ Alle Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und in die Umgebung und den Charakter der Landschaft einzufügen.	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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
² Lagerplätze, Vorplätze, Hinterhöfe und Gärten sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. ³ Die Baukommission kann Baubewilligungen mit Auflagen in Bezug auf die Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung verbinden.	² Bauvorhaben und Renovationen irgendwelcher Art, die das Dorf- oder Landschaftsbild verunstalten oder stören würden, dürfen nicht bewilligt werden. ³ Neubauten sind mit besonderer Sorgfalt in das gewachsene Gelände einzufügen. Die Umgebung der Bauten ist natürlich zu gestalten. Terrassierungen, Mauern, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie die natürliche Bodenform nicht erheblich verändern.	
Art. 32 Dachgestaltung ¹ Die normale Dachneigung beträgt 10 - 30°. Sie darf bis 60° erhöht werden, sofern die bei einer Dachneigung von 45° zulässige Firsthöhe nicht überschritten wird. ² Dächer sind in Material und Form so zu gestalten, dass im Zusammenhang mit benachbarten Gebäuden und im Rahmen des Quartiers eine gute Gesamtwirkung entsteht. ³ Dachaufbauten (Gauben, Lukarnen) und Einschnitte sind nur zulässig, wenn sie in horizontaler Richtung höchstens 1/3 der Dachlänge und vertikal höchstens 2/5 der Dachhöhe messen. ⁴ Gauben für Dachausbauten sind nur zulässig, wenn die Schnittlinie der Vorderseite mit der Dachfläche der Lukarne die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreitet. ⁵ In der Kernzone Igis sind bei Hauptbauten keine Flachdächer, Pultdächer oder Tonnendächer zugelassen. Gauben für Dachausbauten sind nicht erlaubt.	Art. 15 Dächer ¹ Die Dachgestaltung ist den am Ort vorherrschenden Formen, Farben und Materialien anzupassen. ² Es sind in der Regel Satteldächer mit einer Neigung von 18 ° - 30 ° A.T. zu erstellen. Die Baubehörde kann die Firstrichtung der Dächer im Einzelfall festlegen. Pult- und Flachdächer sowie alle ortsfremden Dachkonstruktionen sind auf freistehenden Bauten nicht zulässig. ³ Bei Bauten in der Gewerbe-Wohnzone, der Gewerbezone und in der Parkplatzzone sowie für kleinere Anbauten können Pult- und Flachdächer gestattet werden. ⁴ Dacheinschnitte, Dachaufbauten und in der Dachfläche liegende Fenster dürfen nur zugelassen werden, wenn dadurch die Gesamtwirkung der Baute in keiner Weise beeinträchtigt wird. Dachaufbauten dürfen nicht mehr als 1 m über die Dachhaut hinausragen. Die Baubehörde kann aus ästhetischen Gründen niedrigere Dachaufbauten vorschreiben. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.	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 Kleinausbauten sowie für Dachterrassen bis 40 m² 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

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		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. 33 Dachausbau ¹ Der Ausbau des Dachstockes mit Wohnräumen ist in allen Zonen zulässig. ² Dachaufbauten auf Flachdächern (so genannte Attika) sind nur gestattet, wo dies in den Zonenvorschriften vorgesehen ist. Sie dürfen die für andere Bauten vorgesehene Dachneigung auf den beiden Hauptseiten von 45° nicht überschreiten. ³ Dachaufbauten für Liftmotoren, Treppenhäuser oder dergleichen sind gestattet, ohne an den vorgeschriebenen Winkel gebunden zu sein.		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 Fasadeneinfahrt 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. 17 Balkone ¹ Balkone sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Sie sind in der Regel als einspringende überdeckte Räume auszubilden.	
	Art. 20 Elektrische Leitungen, Antennen ¹ Neue elektrische Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen gestatten.	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	² Aussenantennen sind als Gemeinschaftsantennen auszuführen oder an einem geeigneten Ort des Gebäudes zusammenzufassen. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.	
Art. 60 Ver- und Entsorgung ¹ Der Ausbau der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen erfolgt nach Massgabe der entsprechenden kommunalen Vorschriften und unter Beachtung des übergeordneten Rechtes.		
Art. 65 Einfriedungen, Pflanzen ¹ Einfriedungen, Pflanzen, Mauern und Böschungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Gegenüber dem Fahrbahnrand ohne Trottoir ist ein Abstand von mindestens 30 cm einzuhalten. Wenn ein Trottoir vorhanden ist, muss kein Abstand eingehalten werden. ² Stacheldrahtzäune sind verboten. ³ Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Strasse oder verunstalten sie das Orts- oder Landschaftsbild kann die Baubehörde die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen oder Anlagen anordnen.	Art. 18 Einfriedungen ¹ Einfriedungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. ² Die Baubehörde kann störende Zäune, Mauern, Wände und Lebhäge verbieten, ihre Beseitigung anordnen oder einen angemessenen Unterhalt verlangen. ³ Stacheldrahtzäune sowie feste Zäune aus anderen gefährlichen Materialien wie Drahtgitter oder Plastik sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls ordnet sie die Ersatzvornahme an.	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. 37 Terraingestaltung ¹ Veränderungen des bestehenden Terrainverlaufes, Mauern, Gruben Terraingestaltung etc. sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie unterstehen der Bewilligungspflicht.		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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
² Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder zu bepflanzen. Der Gemeindevorstand kann Wiederherstellungspläne verlangen.		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. 36 Reklamen ¹ Plakate dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Plakatwänden angebracht werden. Mit Ausnahme von Baureklamen und Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe sind Reklamen in der Regel nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig. 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. 19 Reklamen, Schaukästen, Automaten ¹ Reklameanlagen wie Verkaufstafeln, Schilder und Leuchtreklamen sowie Schaukästen und Verkaufsautomaten sind nur zu gestatten, wenn sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Nachbarschaft in keiner Weise beeinträchtigen. ² Plakate dürfen nur an den von der Baubehörde bezeichneten Stellen angebracht werden. Reklamen, mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig. ³ Vorbehalten bleiben die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Anbringung von Reklamen im Strassenbereich.	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.
Art. 62 Öffentlicher Grund	Art. 33 Beanspruchung des öffentlichen Grundes und Bodens sowie der öffentlichen Gewässer	C. Öffentlicher und Privater Grund und Luftraum Art. 75 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
¹ Das Erstellen von Bauteilen auf oder unter dem öffentlichen Grund ist im Allgemeinen nicht zulässig. Sie kann in Ausnahmefällen gegen Unterzeichnung eines Revers und Bezahlung einer Gebühr bewilligt werden. ² Die Benützung des öffentlichen Grundes für das Aufstellen von Gerüsten und für das Lagern oder Bearbeiten von Material ist nur mit Bewilligung der Baukommission und gegen Entrichtung einer Gebühr gestattet.	¹ Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund und Boden ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig. ² Der Gemeindevorstand 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. ³ Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund und Boden oder an öffentlichen Gewässern ist nur mit Konzession der Gemeindeversammlung zulässig.	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. 63 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	Art. 34 Benützung des öffentlichen Luftraums ¹ Die Baubehörde kann die Benützung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile sowie für Fensterläden, Tür- und Torflügel, Firmenschilder usw. bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
werden und nicht mehr als 1 m Ausladung haben.		
Art. 64 Benützung des Privateigentums für öffentliche Zwecke ¹ Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungspunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung etc. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt solcher Einrichtungen trägt die Gemeinde. ² Die Grundeigentümer sind anzuhören und ihren berechtigten Wünschen ist Rechnung zu tragen.	Art. 35 Beanspruchung des Privatbodens ¹ Die Gemeinde ist befugt, im öffentlichen Interesse auf Privatgrundstücken, Verkehrsschilder, Hydranten, Strassentafeln, Beleuchtungskörper, Hausnummern, Höhen- und Vermessungspunkte usw. entschädigungslos anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.	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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		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.
Art. 67 Strassenbenennung ¹ Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung aller öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze. ² Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.		D. Verkehr Art. 78 Strassenbenennung Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung aller öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze.
	Art. 37 Verkehrssicherheit ¹ Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. ² Bei Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege oder Plätze ist ein Vorplatz von mind. 5.00 m Tiefe vorzusehen, auf dem das Fahrzeug abgestellt werden kann, ohne den öffentlichen Strassenraum zu beanspruchen.	Art. 79 Verkehrssicherheit ¹ Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benutzt werden können. ² Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. ³ Zur Beurteilung der Verkehrssicherheit sind die Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute (VSS) massgebend.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	³ Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten. ⁴ Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Sie kann insbesondere die Beseitigung bestehender verkehrsbehindernder Ausfahrten und Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden direkten Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten. ⁵ Im Bereich von Kantonsstrassen dürfen neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen nur mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde gestattet werden.	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. 68 Zu- und Ausfahrten ¹ Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern. ² Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein. ³ Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.		Art. 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. 16	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	Garagen ¹ Garagen sind in der Regel in die Gebäude ein oder an diese anzugliedern. ² Freistehende Garagen dürfen nur zugelassen werden, wenn sie sich am vorgesehenen Standort harmonisch in die Landschaft einfügen. ³ Die Baubehörde kann besondere Anordnungen bezüglich Standort und Ausgestaltung von Garagen treffen und insbesondere auch die Dachgestaltung vorschreiben.	
Art. 69 Parkierung, Garagen ¹ Bei sämtlichen Neubauten und Umbauten sowie bei Nutzungsänderungen ist die erforderliche Anzahl Parkplätze auf privatem Grund zu erstellen und zu unterhalten. ² Die vom Gemeindevorstand zu erlassende Parkplatzverordnung legt die erforderliche Anzahl Parkplätze fest. Die Anzahl richtet sich nach der Art der Nutzung und der Ausnützung des Grundstücks sowie nach der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr (der Generelle Erschliessungsplan legt die Gebiete mit den unterschiedlichen Bedarfswerten fest). ³ Ist das Erstellen von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich oder aus verkehrstechnischen Gründen nicht erwünscht, so kann der Gemeindevorstand den Grundeigentümer zur Leistung von zweckgebundenen Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem andern Ort verpflichten. Die Höhe der Abgabe wird in der Parkplatzverordnung festgelegt.	Art. 38 Abstellplätze für Motorfahrzeuge ¹ Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung bereitzuhalten. ² Die Parkierungsanlagen müssen nach Lage, Grösse, Anordnung und Ausbau geeignet sein und gefahrlos ganzjährig benützt werden können. Sie dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden. Werden Abstellplätze nicht auf eigenem Boden erstellt, hat sich die Bauherrschaft über den Besitz der notwendigen Rechte für die Erstellung bzw. Nutzung der Abstellplätze auszuweisen. ³ Es sind bereitzustellen bei - Wohnbauten: 1 Platz pro Wohnung bis 90 m² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze - Bürobauten/Gewerbebauten: 1 Platz pro 40 m² Bruttogeschossfläche - Verkaufslokale: 1 Platz pro 20 m² Ladenfläche	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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	- Pensionen/Hotels: 1 Platz pro 3 Fremdenbetten - Restaurants: 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle) Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute (VSS) hält. ⁴Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.	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 Parkieranlagen oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden. Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf einen Motorfahrzeug-Abstellplatz.
V. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN		VI. Formelles Baurecht
Art. 70		

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
Grundsatz ¹ Das Verfahren richtet sich grundsätzlich nach kantonalem Recht. ² Der Gemeindevorstand ist Beschwerdeinstanz für Entscheide der Baukommission. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage seit Mitteilung.		
Art. 71 Baubewilligung ¹ Bauvorhaben sind vorgängig zur Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen. ² Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.		
Art. 72 Entscheid über Baubewilligungspflicht ¹ Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die Entscheid über baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig hält. ² Mit Bezug auf die baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren erfüllt sind.	Art. 99 Baubewilligung ¹ Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung. ² Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere: 1. Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden 2. Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen oder einzelner Räume 3. Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten 4. Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen 5. Fassaden- und Dachveränderungen; Fassadenrenovationen 6. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die als Ersatz für feste Bauten dienen 7. Alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle	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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	8. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie; Wärmepumpen 9. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von wassergefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz 10. Beförderungsanlagen jeder Art 11. Private Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze 12. Freileitungen, Aussenantennen, Funkmasten, ausgenommen Telefonleitungen 13. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen 14. Reklameeinrichtungen, wie Firmentafeln, Verkaufstafeln, Leuchtreklamen und dgl. sowie Automaten und Schaukästen 15. Stütz- und Futtermauern, wesentliche Terrainveränderungen 16. Zu Hochbauten gehörende Umgebungsarbeiten 17. Einfriedungen jeder Art, ausgenommen mobile Weidezäune 18. Lagerplätze für Material und Güter aller Art	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	19. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche 20. Materialablagerungen für Aushub und Abraummaterial 21. Deponien für Abfälle, Bauschutt und dgl., Düngerstätten 22. Camping- und Rastplätze 23. Die Nutzung geschützter Feldgehölze ³ Nicht der Bewilligung unterliegen: 1. Eine Baureklametafel pro Überbauung für die Dauer der Bauzeit, sofern die Tafel auf dem Baugrundstück aufgestellt wird 2. Baubaracken auf dem Bauareal für die Zeit der Bauarbeiten mit Ausnahme von Wohnbaracken 3. Firmentafeln unter 0.15 m², sofern sie keinen öffentlichen Luftraum beanspruchen.	
Art. 73 Meldeverfahren Das Meldeverfahren ist ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren. Es findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, namentlich a) Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt; b) Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;		

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
c) Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4 m²; d) Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m²; e) nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.00 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.00 m² ausserhalb Bauzonen; f) Fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus sowie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten.		
Art. 74 Unterlagen zu Baugesuch ¹ Dem Baugesuch sind folgende Planunterlagen in doppelter Ausfertigung beizulegen: - Grundbuchplan-Ausschnitt 1: 500 / 1 : 1000 des Bauplatzes mit Einzeichnung der Zufahrt sowie der Grenzabstände, Angabe der; - 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; - Pläne sämtlicher Fassaden im Massstab 1 : 50 oder 1 : 100 inkl. bestehendem und projektiertem Terrainverlauf; - Quer- und Längsschnitt durch das Gebäude, mit eingeschriebenen Stockwerkhöhen und Angaben über Strassen- sowie bestehende	Art. 100 Baugesuch ¹ Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in 2-facher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. ² Baugesuche gemäss Art. 99 Abs. 1 Ziff. 1 haben, soweit erforderlich, zu enthalten: - Situationsplan im Massstab 1:500 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte - Bei Um- und Anbauten sowie bei Aussenrenovationen Photographien des bestehenden Gebäudes	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: - 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; - bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
und projektierte Terrainhöhen unter Angabe gesicherter Niveaupunkte; e) Kanalisationsplan Massstab 1 : 100 mit Längenprofil; f) ein Baubeschrieb auf amtlichem Formular mit Angabe über Material und Farbe; g) Berechnung der Ausnützungsziffer; h) Unterlagen für die Anlagen, die der feuer- und gewässerschutzpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellt sind; i) Pläne der Terraingestaltung mit Quer- und Längsschnitt durch die ganze Bauparzelle; j) Energienachweis; k) Auszug aus dem Grundbuch über öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen; l) für Bauten in der Kernzone Landquart ein Modell des geplanten Baukörpers (weiss, ohne Details) im Massstab 1 : 500; m) für Bauten in der Urbanen Zone und der Campus Zone ist ein Masterplan einzureichen. Dieser hat eine städtebauliche Studie, ein Nutzungskonzept, den Nachweis der Dichte und der Anzahl Parkplätze sowie die Erschliessung Verkehr (ÖV, MIV, Langsamverkehr) zu enthalten. Ebenso ist ein Modell zu erstellen. ² Die Baukommission kann zusätzlich Unterlagen wie Berechnungen, Modelle etc. verlangen.	3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon 4. Grundriss aller Stockwerke im Massstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Zweckbestimmung der Räume, Fenster- und Bodenflächen und Treppenmasse 5. Schnitte 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Stockwerk und Gebäudehöhe, alter und neuer Gelände Verlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen, Meereshöhen 6. Fassadenpläne 1:100 oder 1:50 mit bestehenden und neuen Terrainlinien 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, vorgesehenen Bepflanzungen, Parkplätze usw. 8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw. 9. Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze, umbauter Raum nach SIA 116 10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften 11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen 12. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular	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;

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	13. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone 14. Bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen 15. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser 16. Bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften 17. Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften 18. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular 19. Kostenschätzung sowie Wert der Bauzeitversicherung 20. Allfällig vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen 20. Allfällig vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen	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 Klimaanlage 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;

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	³ Bei Baugesuchen nach Art. 99 Abs. 1 Ziff. 2-23 sind nur die zum Verständnis des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen einzureichen. ⁴ Die Baubehörde kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie auch die Eingabe eines Modelles verlangen. ⁵ Das Baugesuch, die Planunterlagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen. ⁶ Bei Umbauten oder Abänderungen bereits zur Bewilligung eingereichter Neubauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile ersichtlich sein (bestehend: grau, neu: rot, Abbruch: gelb).	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);

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		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

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		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. 101 Baugespann ¹ Mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das Lage, Höhe und Gestalt des Baues klar erkennen lässt. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren. ² Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Alle Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse hat der Baugesuchsteller das zuständige kantonale Tiefbauamt über die Profilierung zu orientieren. ³ Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. In jedem Fall ist es jedoch während der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.	
	Art. 102 Vorprüfung, Umweltverträglichkeit ¹ Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	² Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch publiziert wird. ³ Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, sorgt die Baubehörde nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Durchführung der UVP.	
	Art. 103 Auflage, Publikation und Einsprachen ¹ Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, den Zweck einer Baute ändern oder sonst wie geeignet sind, Rechte Dritter zu beeinträchtigen, sind nach Prüfung auf Vollständigkeit und einer allfälligen Ergänzung während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Baugesuche, denen offensichtlich nicht entsprochen werden kann, sind ohne Ausschreibung abzuweisen. ² Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und durch öffentlichen Anschlag bekanntzugeben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. ³ Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.	
	Art. 104 Baubescheid ¹ Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	Vorliegen der nach eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid. ² Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen. ³ Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind kurz zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen. ⁴ Eine erteilte Baubewilligung kann vor Baubeginn widerrufen oder abgeändert werden, wenn wichtige, bei der Bewilligungserteilung nicht voraussehbare Gründe des öffentlichen Wohls es verlangen. ⁵ Durch die Erteilung der Baubewilligung übernimmt die Gemeinde keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der auszuführenden Bauten.	
	Art. 105 Bedingungen und Auflagen; Revers ¹ Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten. ² Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wiederhergestellt wird (Revers).	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	³ Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.	
Art. 75 Baubeginn und Baufristen ¹ Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung erteilt worden ist und alle nach übergeordnetem Recht erforderlichen Bewilligungen vorliegen. ² Eine Baubewilligung erlischt, wenn der Gesuchsteller nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft den Bau beginnt oder ohne erhebliche Unterbrechungen weiterführt. Die Baukommission kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern. ³ Unterbleibt die Vollendung des Baues, ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.	Art. 106 Baubeginn und Baufristen ¹ Mit den Bauarbeiten, einschliesslich der Erdarbeiten, darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung erteilt und allfällige Rekurse oder Beschwerden letztinstanzlich entschieden sind. ² Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau angefangen wird. Ein begonnener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern. ³ Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.	
	Art. 107 Bauausführungen, Änderungen ¹ Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen. ² Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden. ³ Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.	
	Art. 108 Baukontrollen, Bauabnahme	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	¹ Die Baukommission übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen. ² Der Baukommission und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den zu kontrollierenden Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind dem Eigentümer rechtzeitig anzuzeigen. ³ Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baukommission der Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist. ⁴ Nach der Vollendung nimmt die Baukommission den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden.	
Art. 76 Gebühren ¹ Für das Baubewilligungsverfahren, die Baukontrolle und die Bauabnahmeerhebt die Gemeinde eine Gebühr von 2 Promille der Bausumme. ² Die Kosten des Einspracheverfahrens werden der unterliegenden Partei auferlegt.	Art. 109 Gebühren ¹ Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren nach der von der Gemeindeversammlung zu erlassenden Gebührenverordnung. ² Auslagen für die Einholung von Fachgutachten oder für Bauberatungen gehen zulasten des Ge-	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

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
³ Ausserordentliche Aufwendungen der Gemeinde, z.B. für die Einholung von Gutachten und ähnliches, werden dem Gesuchsteller überbunden. Über solche Aufwendungen ist dieser vorgängig zu orientieren.	suchstellers und sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen. ³ Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen können dem Einsprecher überbunden werden.	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.

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		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	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. 113 Rechtsmittel ¹ Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden. ² Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder darauf beruhender Erlasse können innert 20 Tagen durch	

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden. ³ Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.	
Art. 77 Verantwortlichkeit Die Verantwortlichkeit, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, das Bussverfahren sowie das Rechtsmittelverfahren richten sich nach kantonalem Recht.	Art. 110 Verantwortlichkeit ¹ Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde, die Übereinstimmung der auszuführenden Bauten mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sind Bauherrschaft, Architekt, Bauleitung und Unternehmer verantwortlich. ² Die von der Baukommission durchgeführten Baukontrollen entlasten diese Personen nicht von ihrer Verantwortung.	
	Art. 111 Widerhandlung a) Busse ¹ Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000.-- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden. ² 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	

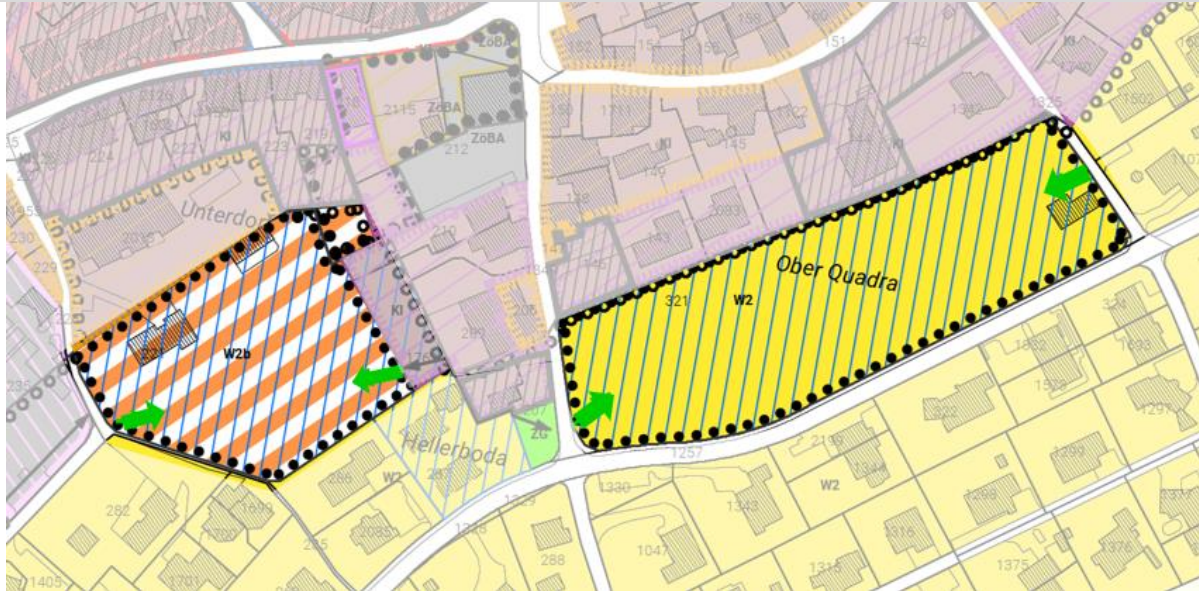
BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
	Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch. ³ Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die persönlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.	
	Art. 112 b)Widerherstellung ¹ Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht. ² Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Bau-behörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen. ³ Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu. ⁴ Bei bloss formellen Verstössen gegen die Bewilligungspflicht ist von der Wiederherstellung abzusehen und ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.	
		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

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
		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. 78 Aufhebung und Änderung des bisherigen Rechts		Art. 89 Inkrafttreten

BauG Igis (bisher)	BauG Mastrils (bisher)	BauG neu
¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 9. September 1979 mit den seitherigen Änderungen, als aufgehoben. ² Für rechtskräftig verfügte Parkplatzabgaben besteht kein Rückforderungsrecht. Durch das neue Baugesetz frei werdende Parkplätze können Nachbargrundstücken zur Verfügung gehalten werden.		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.
Art. 79 Inkrafttreten ¹ Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Urnenabstimmung vom 27. Juni 2010 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.	Art. 114 Inkrafttreten ¹ Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme in der Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft. ² Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind. ³ Mit dem Inkrafttreten des revidierten Baugesetzes werden sämtliche nicht mehr in der vorliegenden Revisionsvorlage enthaltenen Bestimmungen des Baugesetzes vom 15. Januar / 12. Juli 1982 aufgehoben.	

Anhang I: Richtlinien Folgeplanpflichten

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.

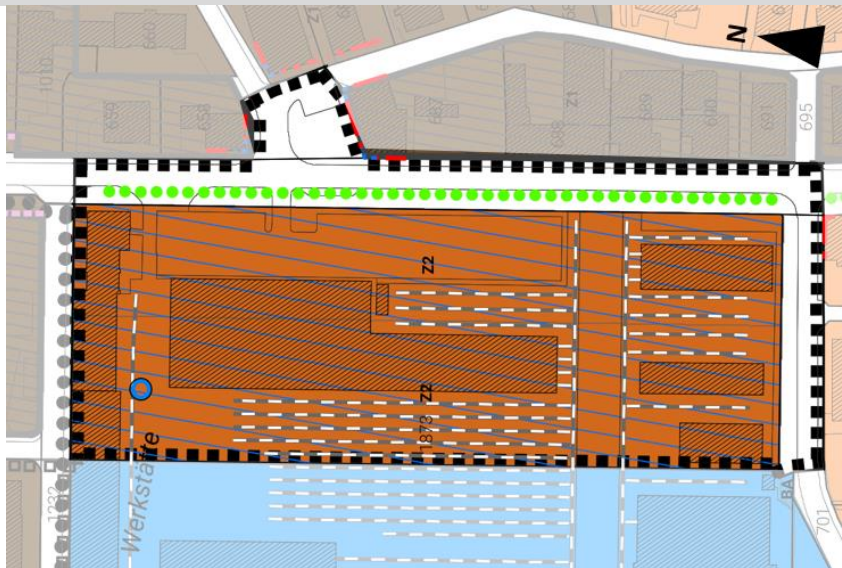
Freiräume / Umgebungsgestaltung:

- 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) Zentrumsg Gebiet 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 m². 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).

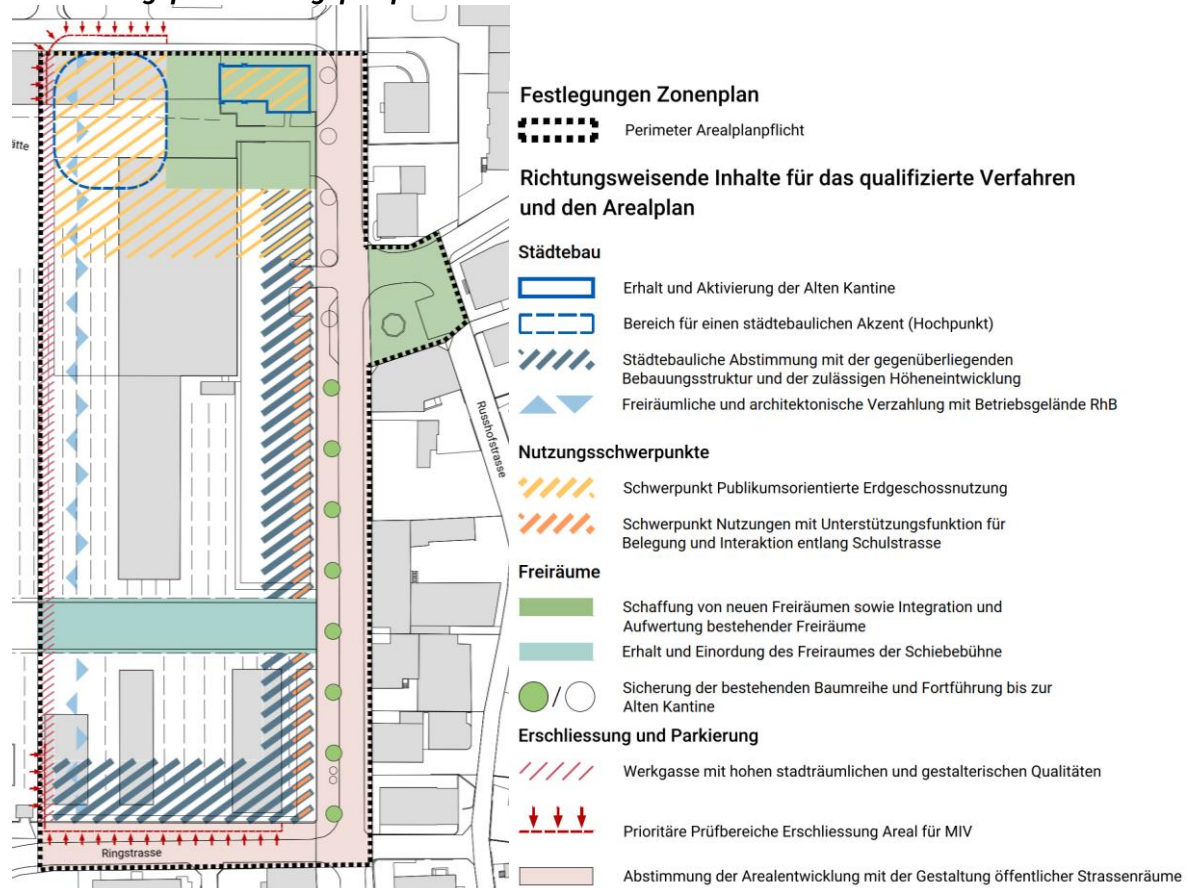
Erschliessung:

- 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.

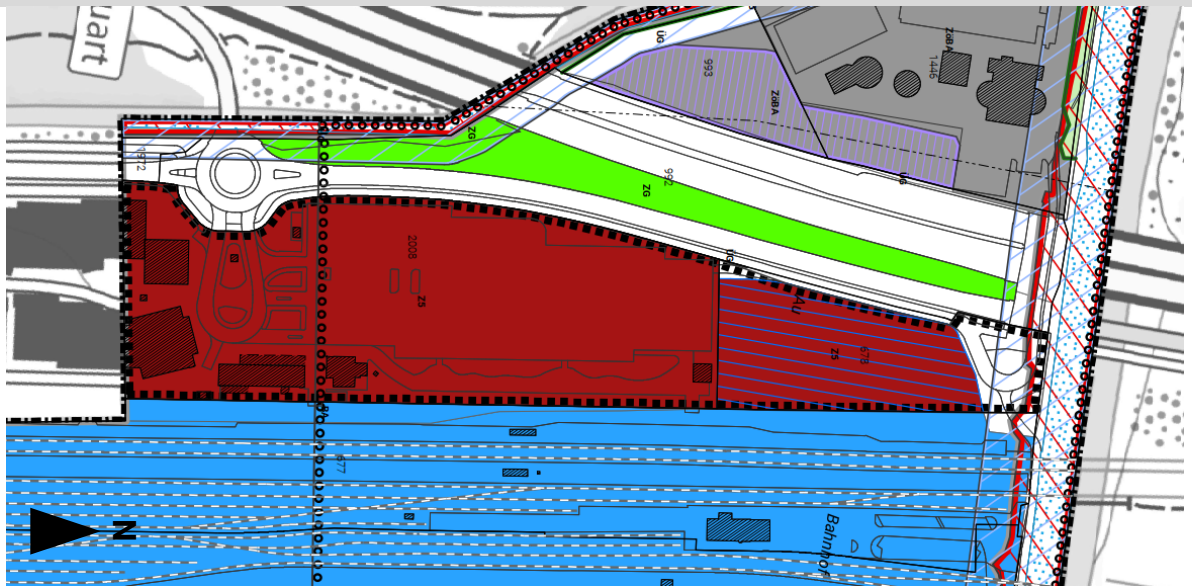
Freiräume und Umgebungsgestaltung, Durchwegung und Anbindung:

- 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 3'000m² 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.

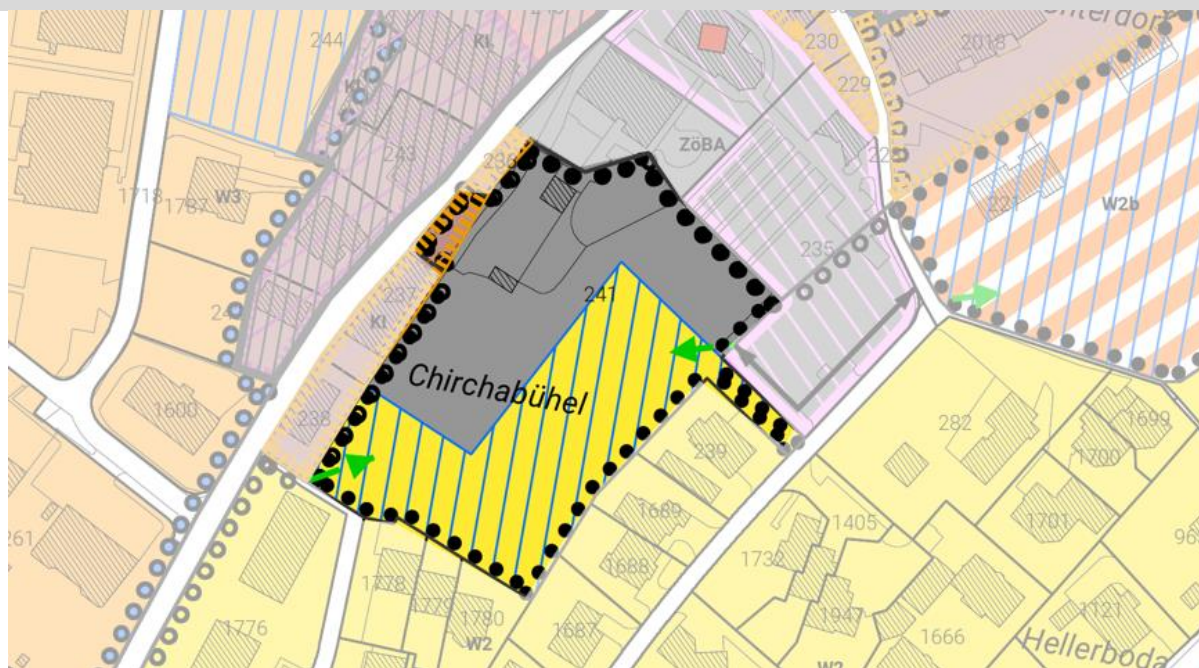
Erschliessung und Parkierung:

- 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 Alltagsveloverkehrsrouten 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.

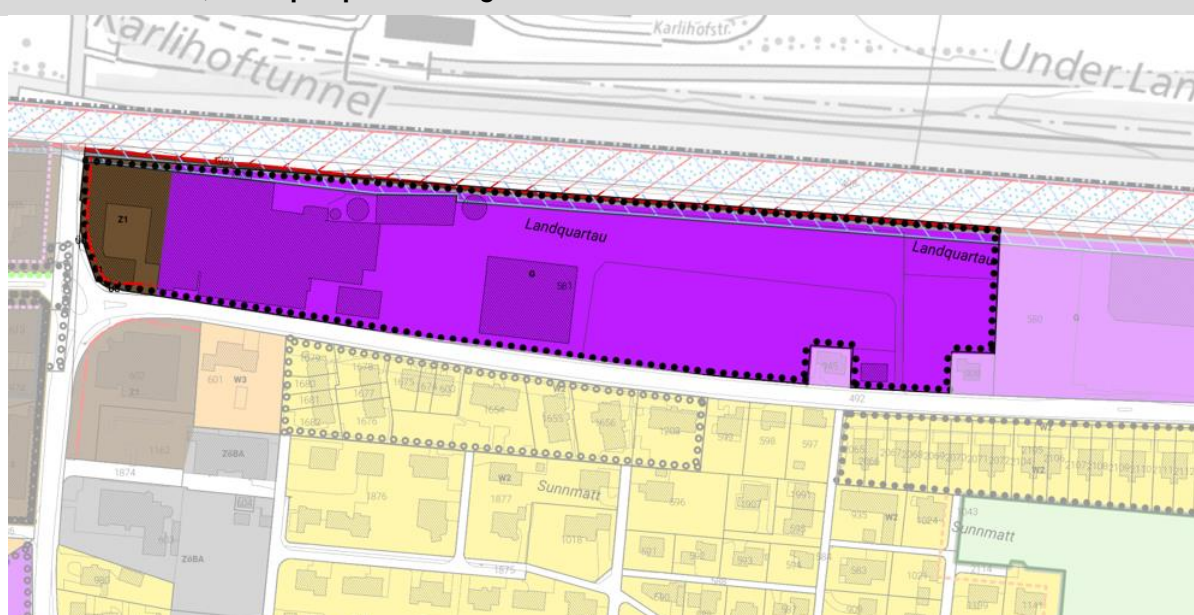
Freiräume / Umgebungsgestaltung:

- 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:

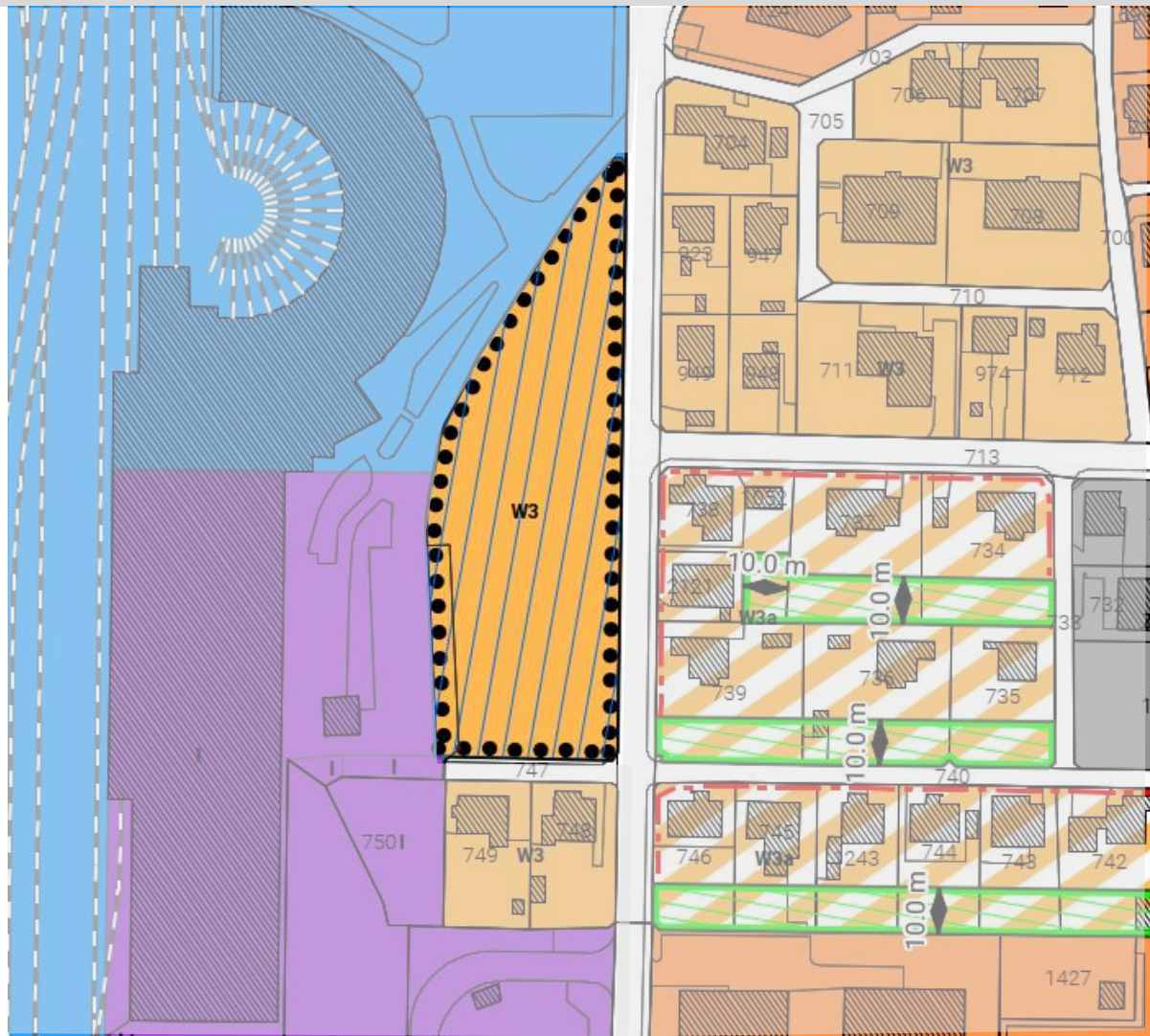
- Die Landquart und deren Uferbereiche sind als landschaftlich prägendes Element in der Konzeption der Bebauungsstruktur und der Freiräume bzw. in der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen. Es sind in ausreichendem Masse direkte und öffentlich zugängliche Wege zu den Uferbereichen vorzusehen.
- Im Rahmen 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»:

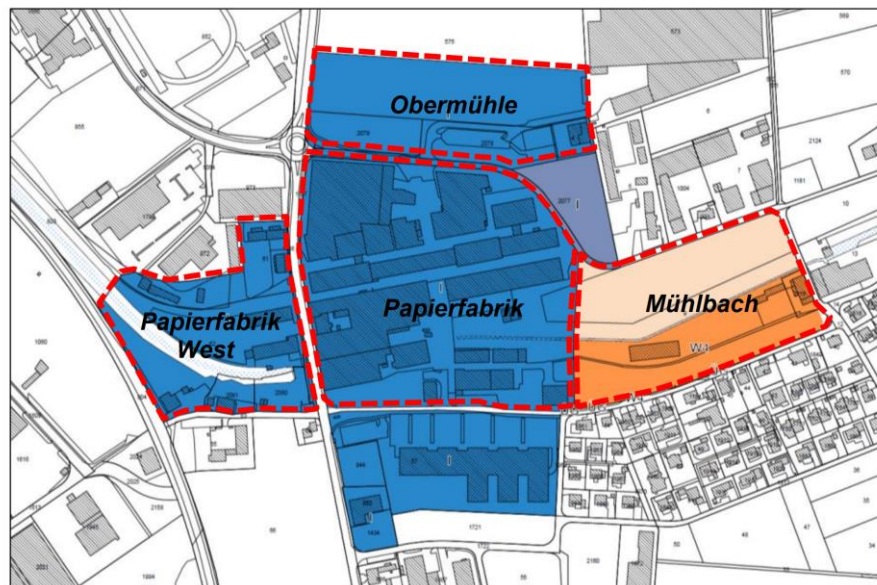


Allgemeine Richtlinien

- 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



Arealplangebiet
Obermühle

Das Arealplangebiet Obermühle befindet sich auf den (Teil-)Parzellen 4, 575, 2078 und 2079 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Der Siedlungsrand gegen Norden ist besonders gut auszugestalten (Begrünung).
- Die Fassaden gegen die Kantonsstrasse hin sowie gegen Norden sind besonders gut zu gestalten. Es sind strukturierte Fassaden vorzusehen. Die maximalen Gebäudehöhen sind festzulegen.
- Die Gebäudehöhen sind generell auf 15.0 m zu beschränken. In begründeten Fällen können einzelne Gebäudeteile eine Gebäudehöhe bis zu maximal 20.0 m aufweisen.
- Entlang des Obermühlwegs ist ein durchgängiges Trottoir zu erstellen (durch den Grundeigentümer).
- Die konzentrierte Erschliessung für das ganze Areal über den Obermühlweg ist sicherzustellen.
- Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen.
- Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

Arealplangebiet
Papierfabrik

Das Arealplangebiet Papierfabrik befindet sich auf der Parzelle Nr. 1 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung und Erschliessung angestrebt. Dies ist mit einem qualifizierten Verfahren (Testplanung, Studienauftrag oder ähnliches) zu erreichen.
- Die Fassaden gegen die Kantonsstrasse hin sind besonders gut zu gestalten. Es sind strukturierte Fassaden vorzusehen. Dabei ist dem

Arealplangebiet
Papierfabrik West

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.

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 zum 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 «Igig, 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

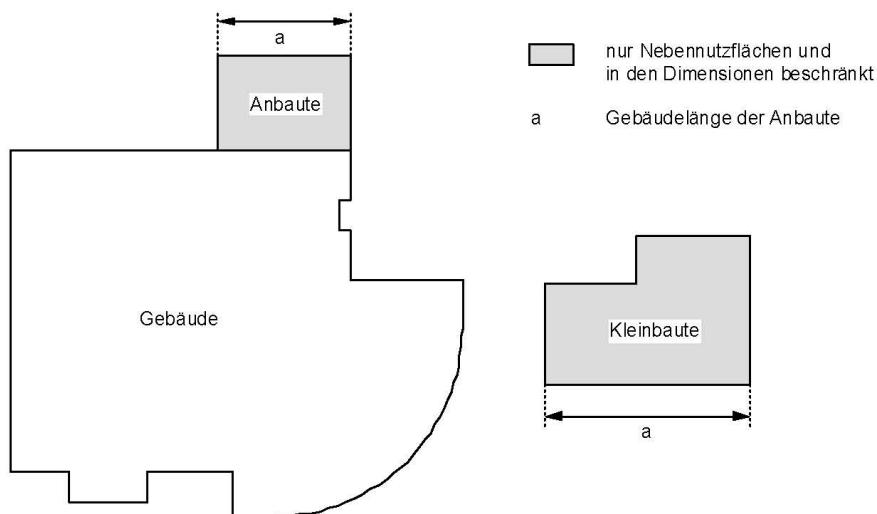
Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

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.



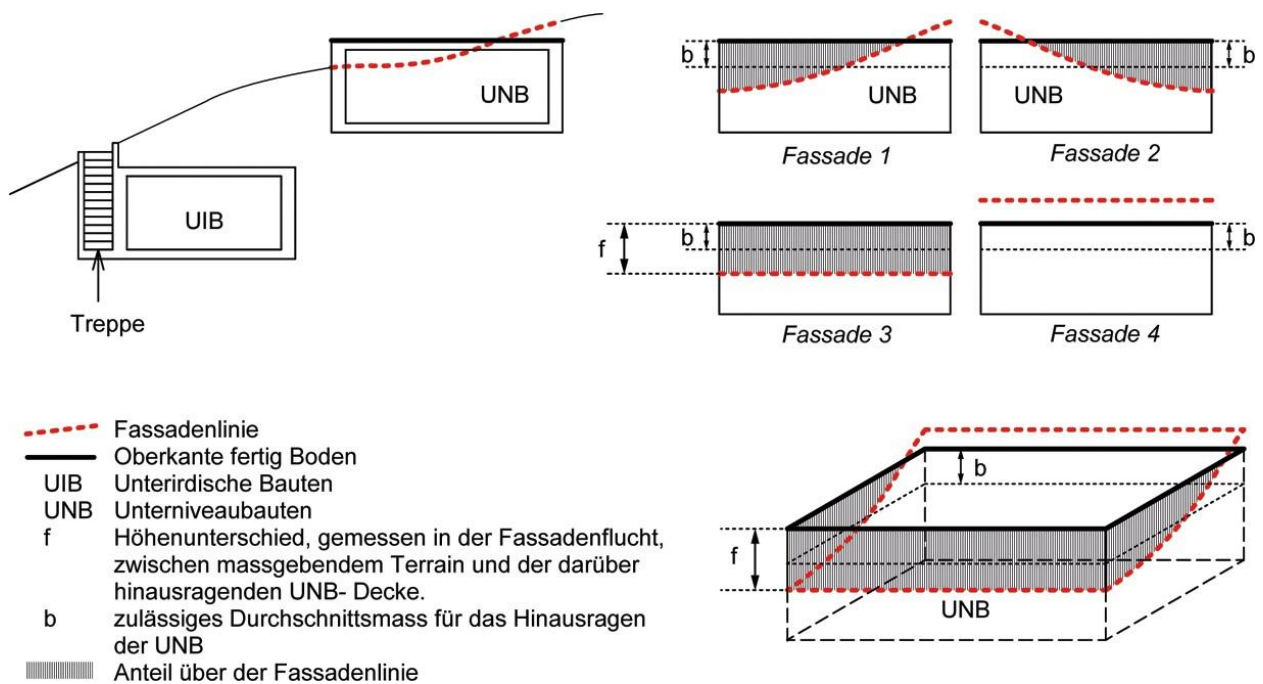
Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten

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

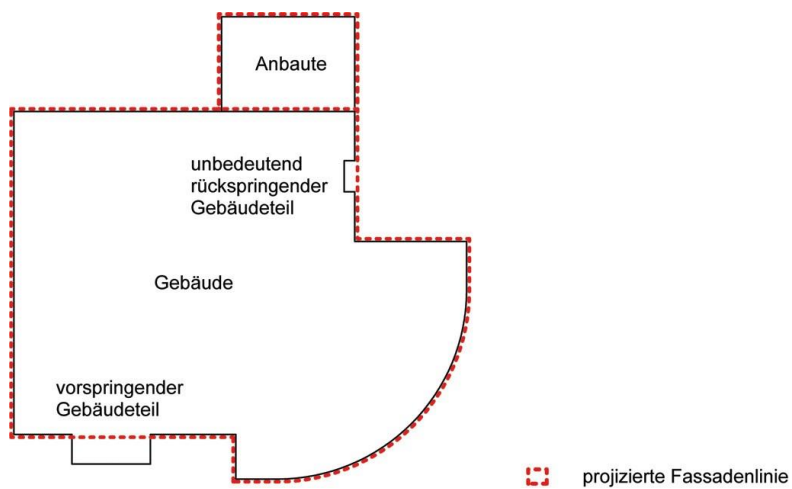
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rück-springende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

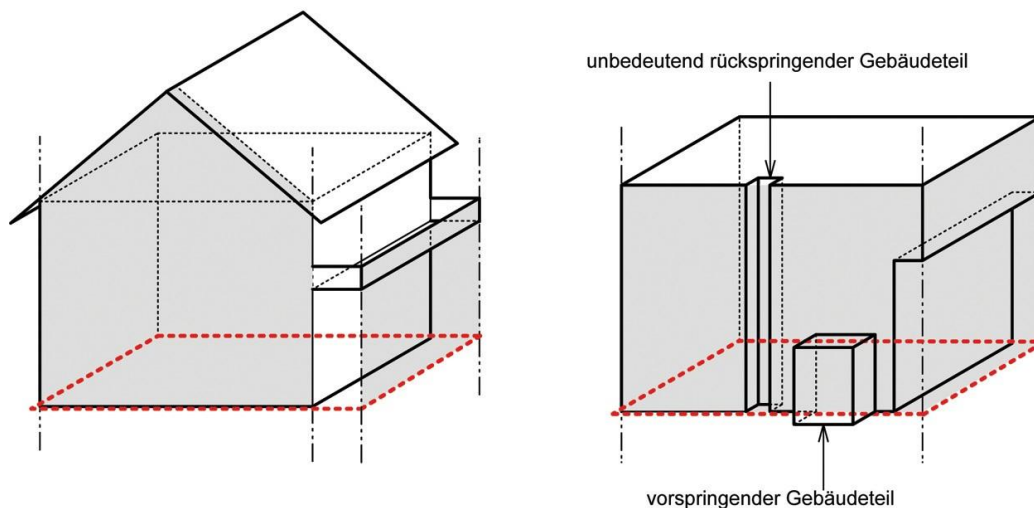
3.3 Projizierte Fassadenlinie

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

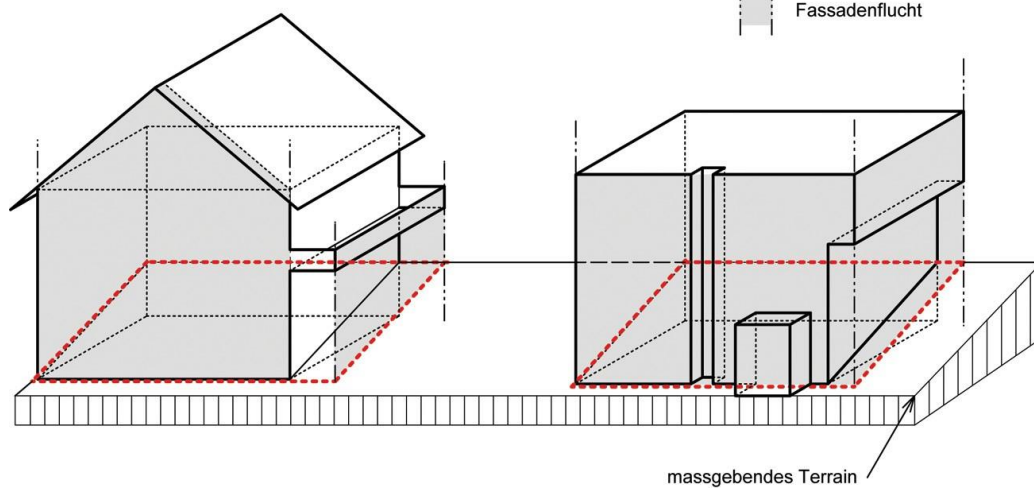


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



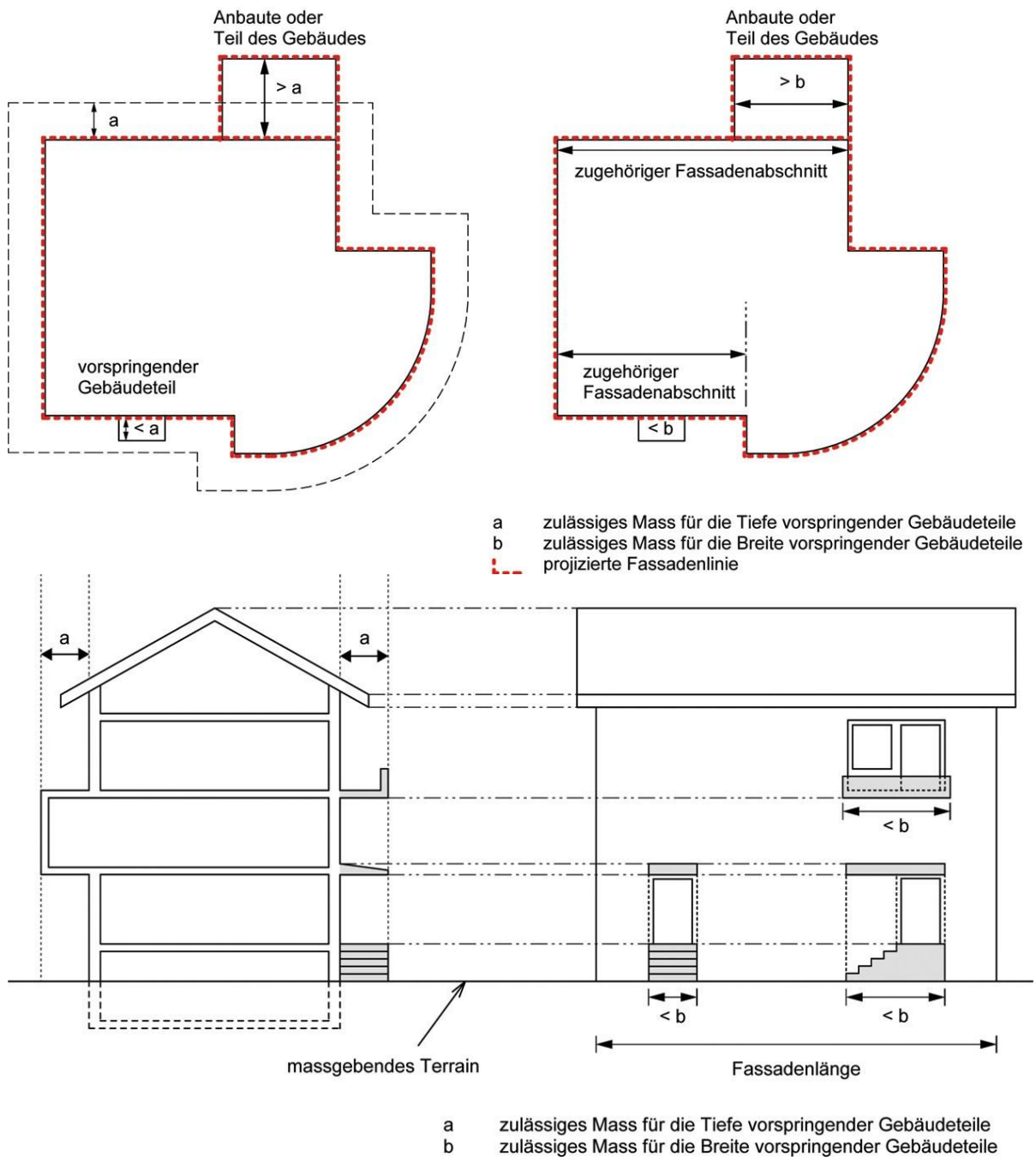
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie $\neq$ projizierte Fassadenlinie)



Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

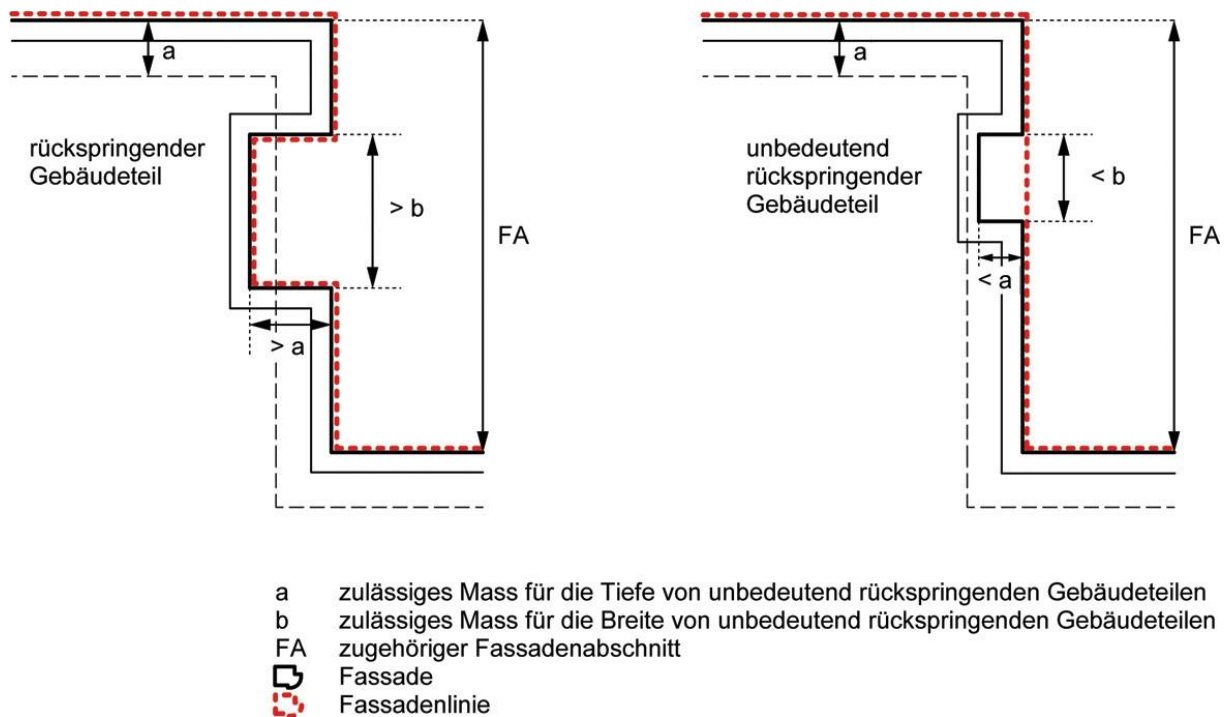
Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

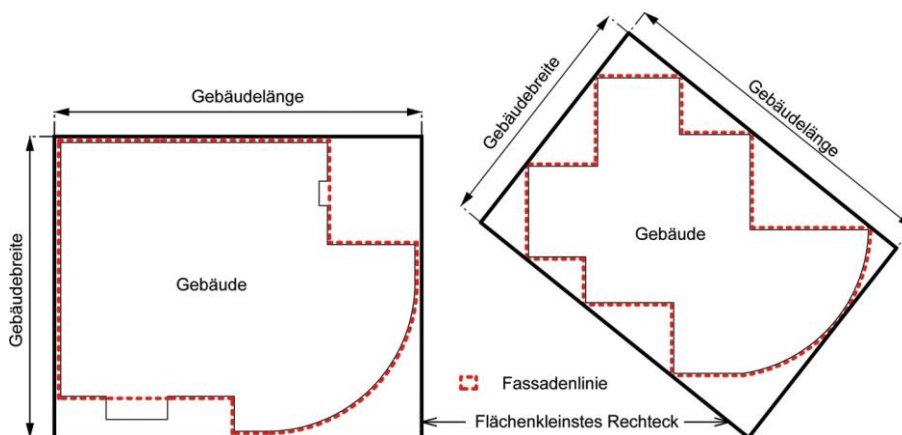


Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

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

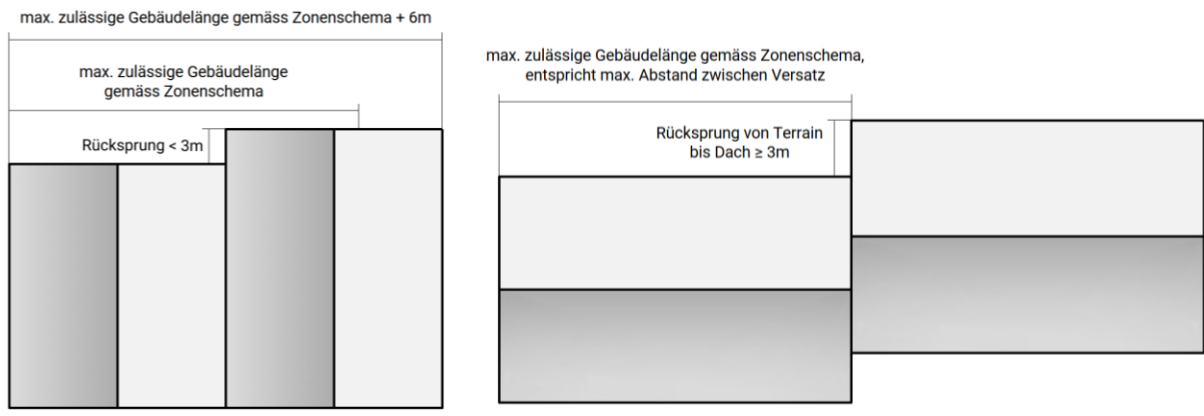


Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge

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

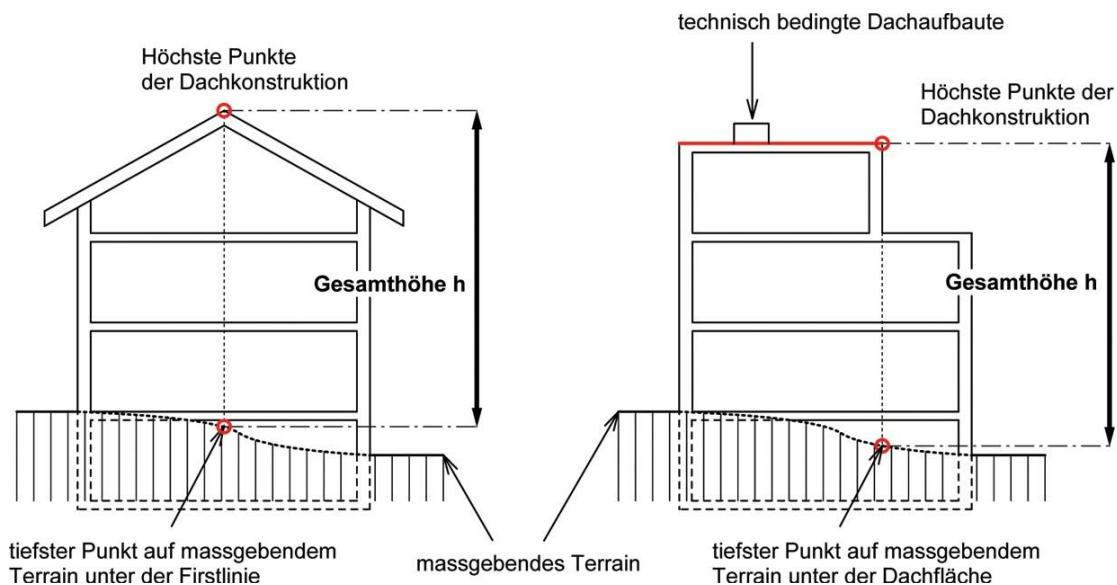
- die maximal zulässige Gebäudelänge darf um insgesamt 6 m überschritten werden;
- die Längenvorgabe nach lit. a entfällt, sofern eine klare Gliederung der Baukörper mit einem Rücksprung von mindestens 3.0 m (vom Terrain bis zum Dach) vorgenommen wird, wobei die Rücksprünge jeweils höchstens um das Mass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

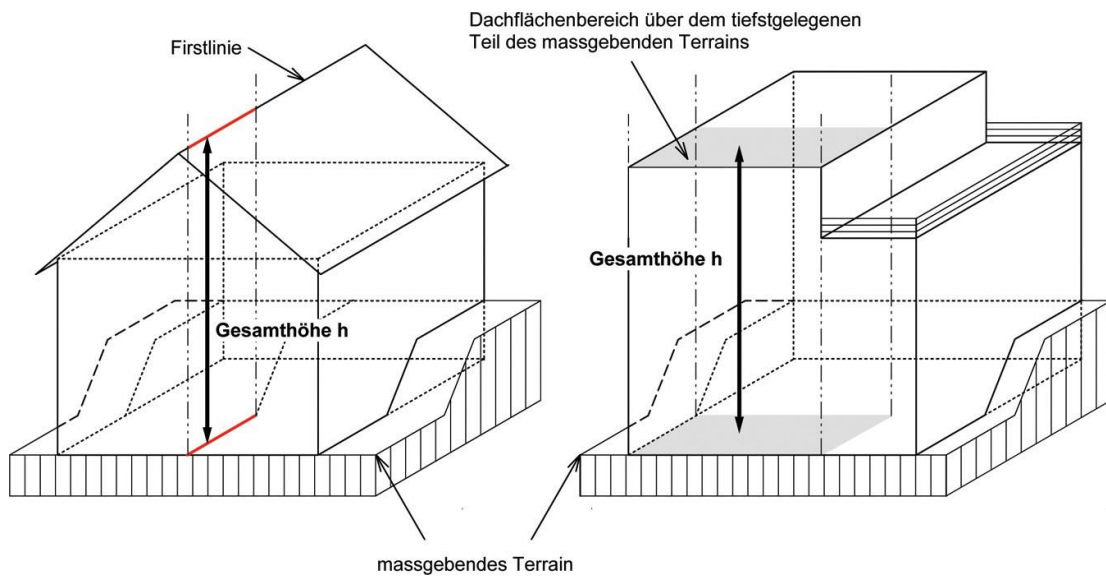


5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

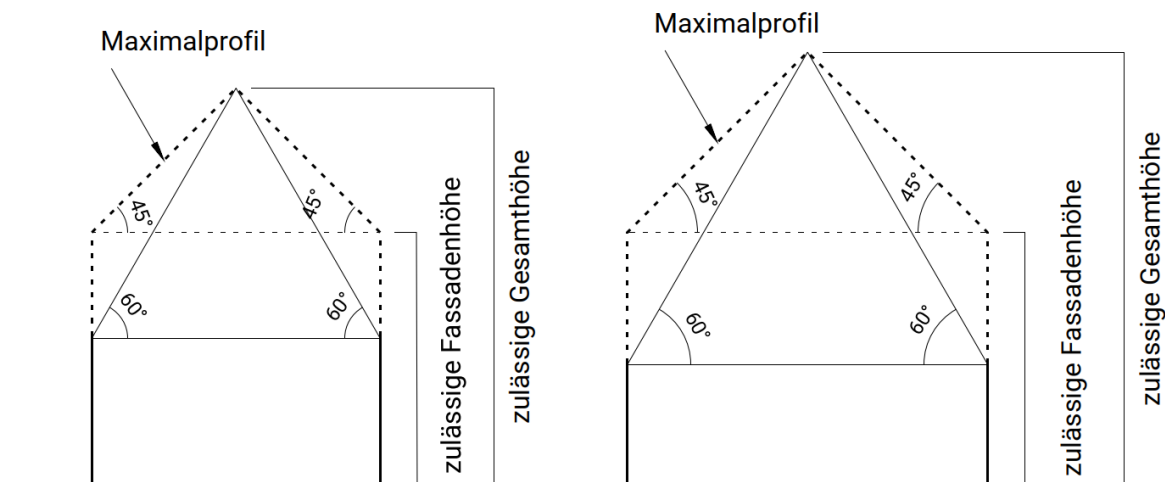
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.





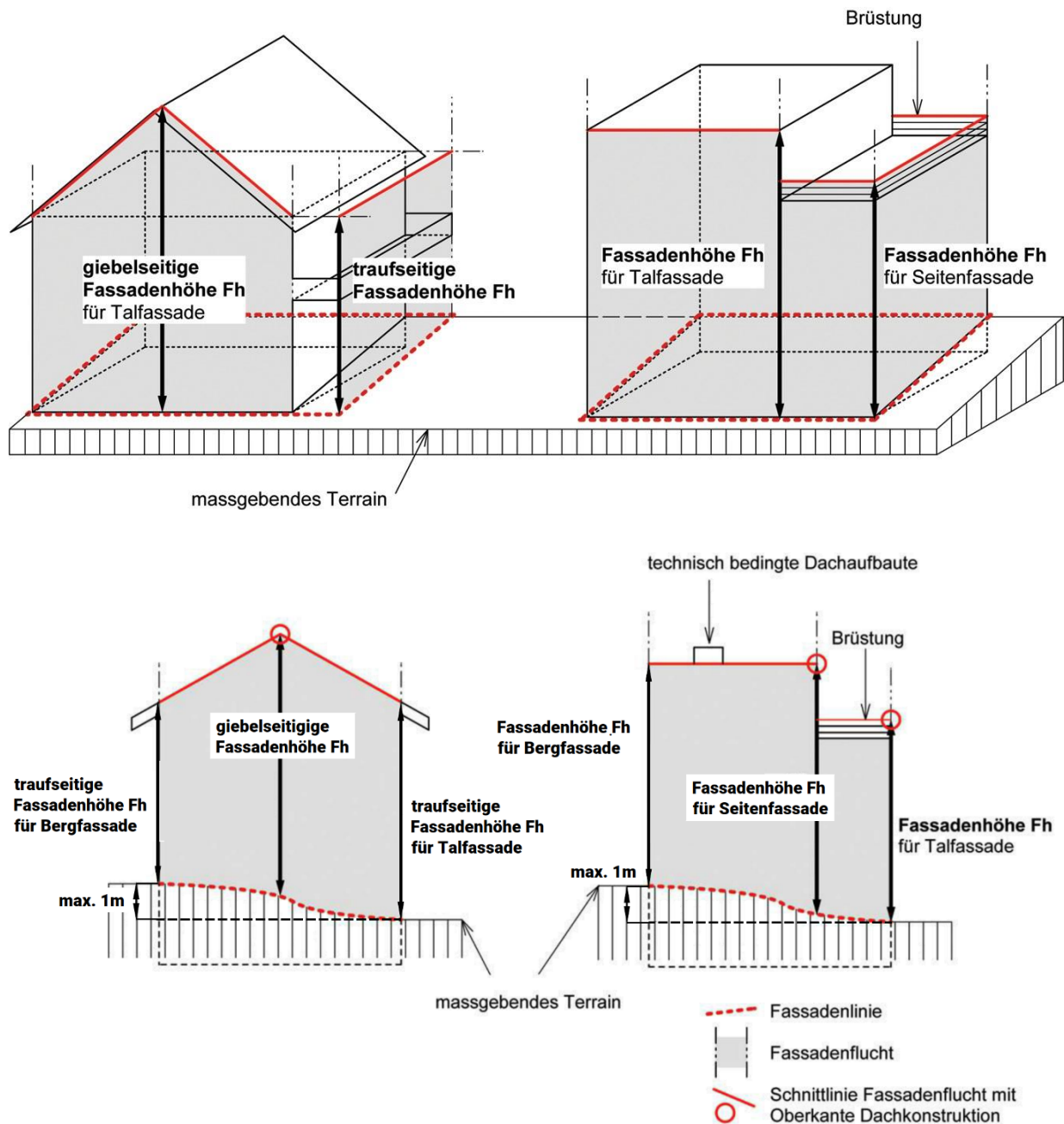
Figur 5.1 Gesamthöhe

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%.

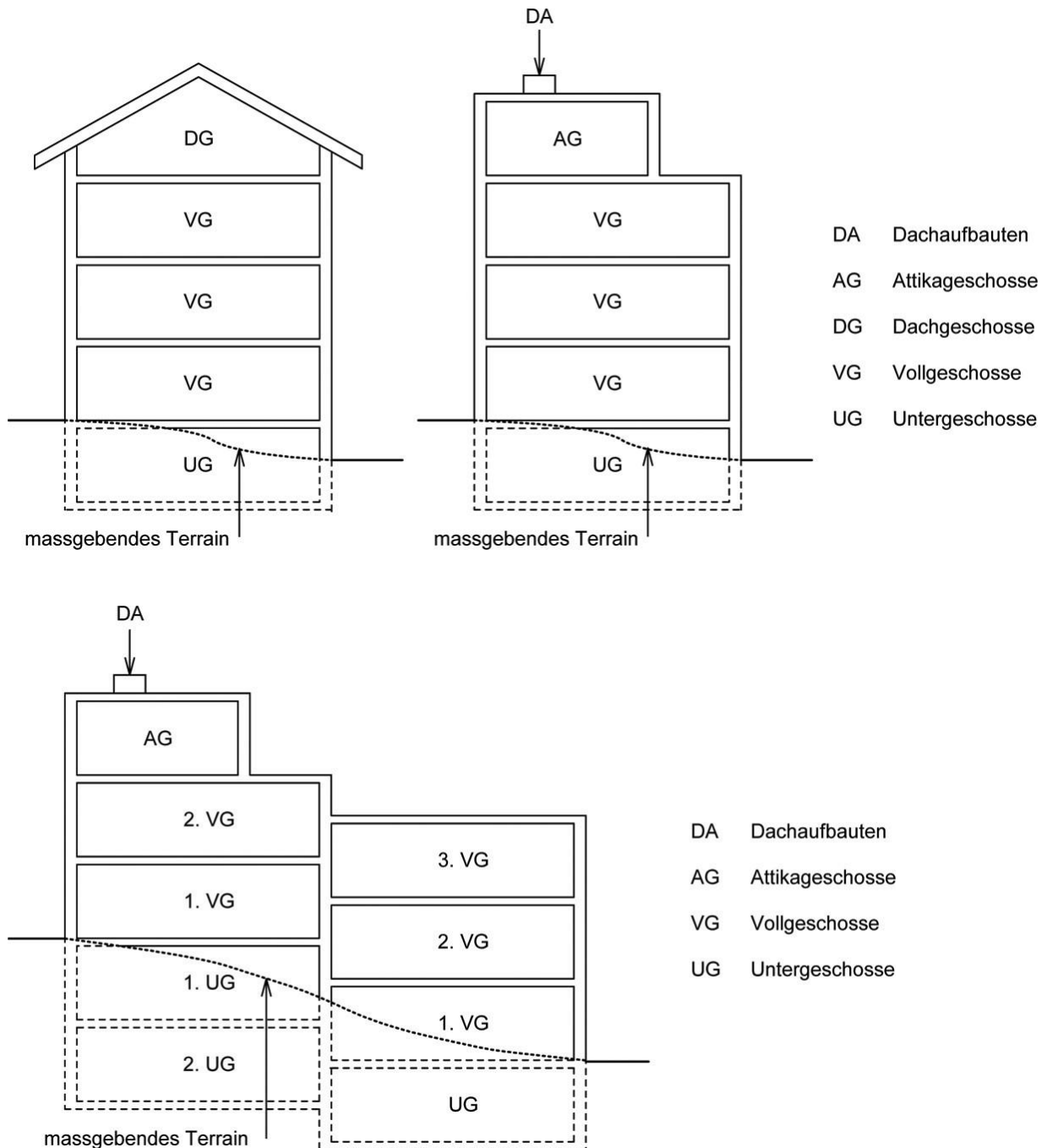


Figur 5.2 Fassadenhöhe

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 Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

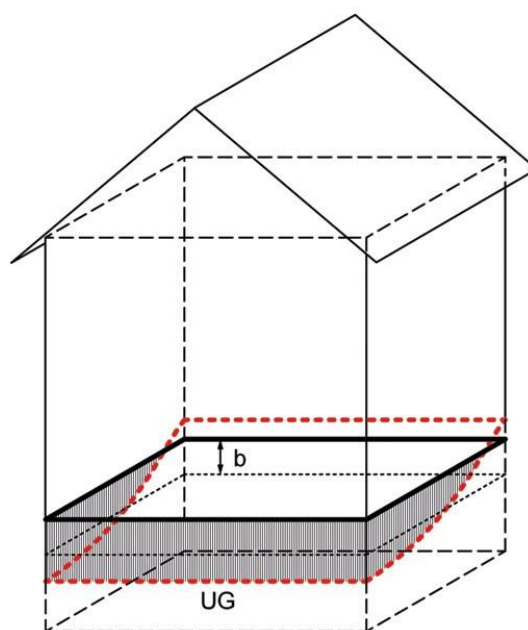
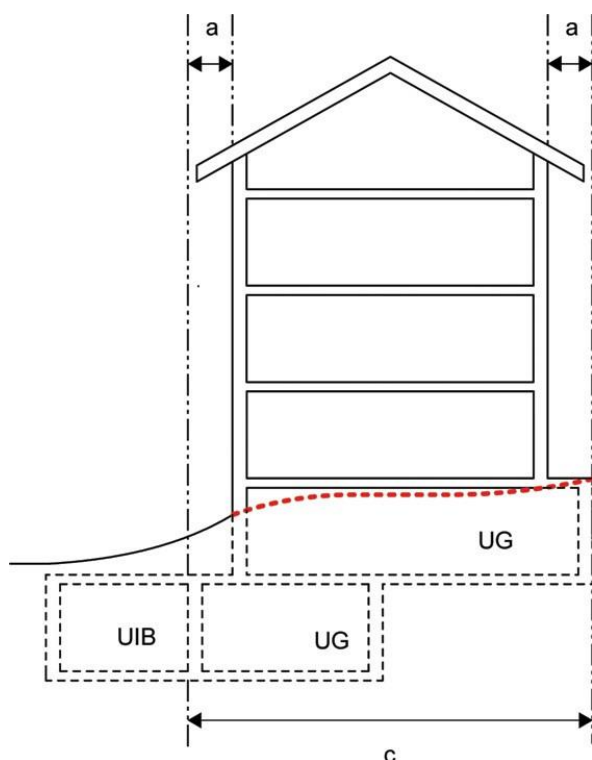
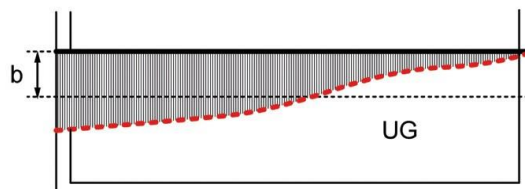


Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl

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.

- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



Figur 6.2 Untergeschosse

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

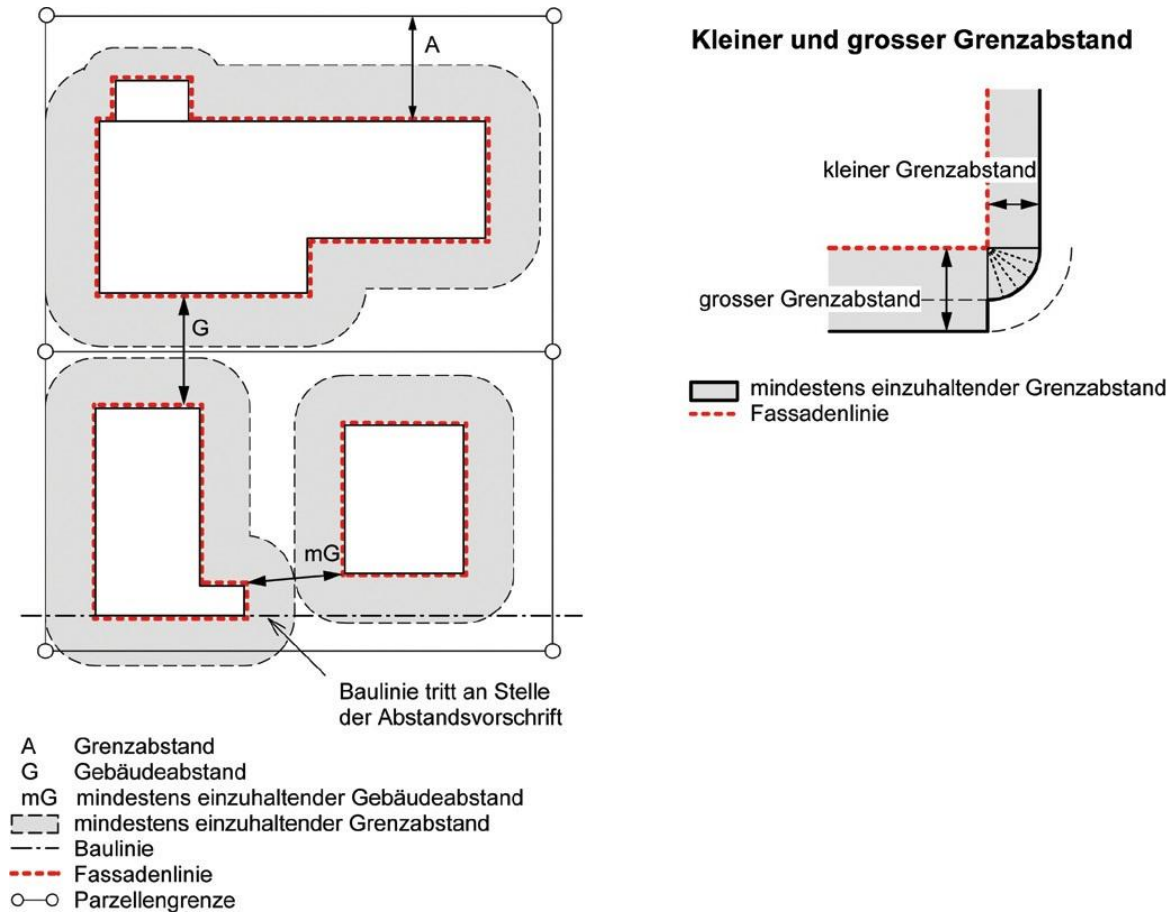
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand

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

7.3 Baulinien

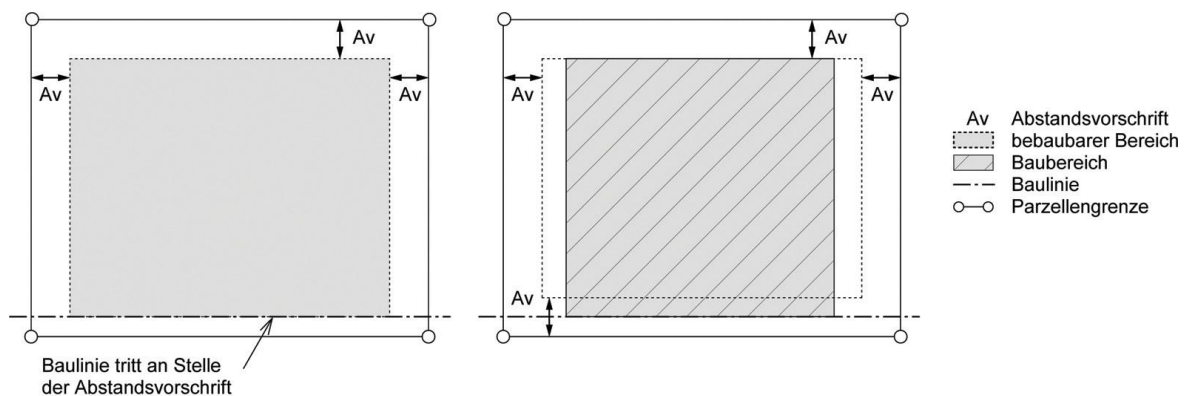
Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen, insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.



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

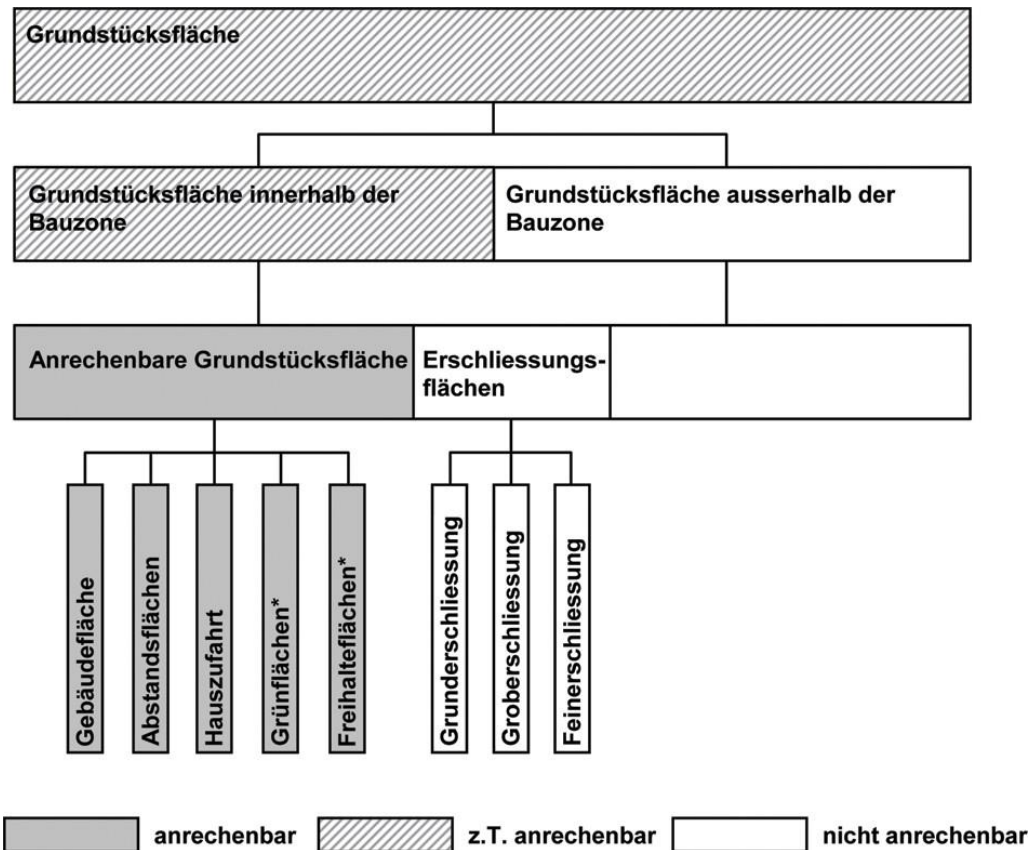
8. Nutzungsziffern

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.



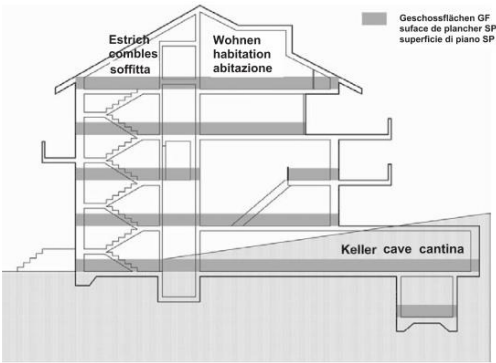
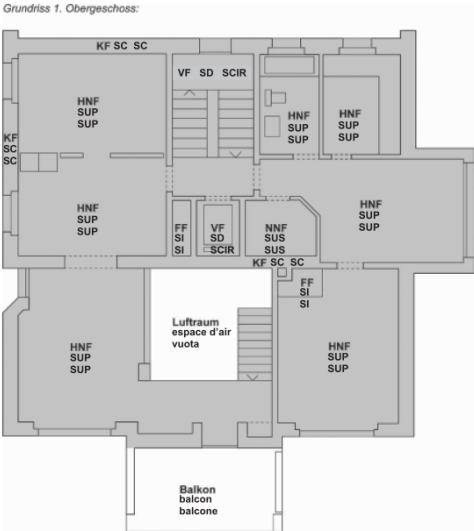
Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

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)

