

Kanton Graubünden



Baugesetz

Öffentliche Auflage

Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen BauG sind ROT dargestellt.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Aktuar:

Von der Regierung genehmigt am:

RB Nr.:

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

403-12
4. Februar 2021

R+K

Die Raumplaner.

Remund + Kuster

Aeuli 3
7304 Maienfeld
Graubünden

Tel 081 302 75 80
info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

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. 35 Vorteile für besondere Gestaltung

¹ Erfüllt ein Areal- oder Quartiergestaltungsplan die nachgenannten Voraussetzungen, kann ~~der Gemeindevorstand in Bezug auf die Bauabstände und die Gebäudelängen Ausnahmen bewilligen~~ **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
 - Kernzone Igis: Bauparzelle samt benachbarten Grundstücken
 - Wohnzonen: 3'000 m²,
- b) differenziert gestaltete Überbauung unter rationeller Bodennutzung im Sinne der verdichteten Bauweise unter optimaler Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume und der gemeinsamen Erschliessung,
- c) in ausgesprochenen Wohngebieten geeignete, den Bedürfnissen entsprechende Spielflächen für Kinder,
- d) gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung
- e) zweckmässige Anlage der vorgeschriebenen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, womöglich unterirdisch,
- f) die benachbarten Grundstücke dürfen durch das Projekt nicht mehr benachteiligt werden als durch eine zonengemässe Überbauung.

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

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 Parkieranlagen 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.

Anhang zum Baugesetz

Richtlinien zum Quartierplangebiet «Dorfplatz Igis»:

Planungszweck:

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

Nutzungsart und -mass:

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

Gestaltung / Architektur:

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

Erschliessung / Parkierung:

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