

Kanton Graubünden  
Gemeinde Ilanz/Glion

---

**ILANZGLION**  
... DAS TOR ZUR RHEINSLUCHT

Zusammenführung und Revision  
der Ortsplanung

## **2. Öffentliche Auflage**

---

Anpassungen aufgrund der  
1. Öffentlichen Auflage

---

## Impressum

Projekt  
Ilanz/Glion, Zusammenführung und Revision der Ortsplanung  
Projektnummer: 24072  
Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber  
Gemeinde Ilanz/Glion

Bearbeitungsstand  
Stand: 2. Öffentliche Auflage  
Bearbeitungsdatum: August 2018

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Christoph Zindel, Jonas Grubenmann, Silke Altena)



## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
2.	Zonenplan	5
2.1	Allgemeine Änderungen	5
2.2	Ilanz/Glion Nord	6
2.3	Castrisch	6
2.4	Ilanz	7
2.5	Luven	8
2.6	Pitasch	9
2.7	Riein	10
2.8	Duvin	10
2.9	Rueun	11
2.10	Ruschein	12
2.11	Schnaus	13
2.12	Siat	13
3.	Genereller Gestaltungsplan	13
3.1	Allgemeine Änderungen	13
3.2	Castrisch	14
3.3	Ilanz	15
3.4	Luven	16
3.5	Riein	16
3.6	Duvin	17
3.7	Ruschein	18
3.8	Schnaus	18
3.9	Sevgein	19
3.10	Siat	19
4.	Genereller Erschliessungsplan	20
4.1	Allgemeine Änderungen	20
4.2	Castrisch	20
4.3	Ilanz	20
4.4	Luven	23
4.5	Ladir	25
4.6	Schnaus	25



5.	Baugesetz	27
5.1	Allgemeine Änderungen	27
5.2	Zonenschema	27
5.3	Freihaltezone	28
5.4	Entwicklungsbereich Bahnhof	28
5.5	Ästhetisch ungenügend eingepasste Bauten, Bauteile und Anlagen	29
5.6	Einfriedungen und Pflanzen	30
5.7	Übergangsbestimmungen	30



## 1. Einleitung

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Änderungen der Planungsinstrumente (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan und Baugesetz) der Gemeinde Ilanz/Glion aufgrund der ersten Mitwirkungsaufgabe.

Während der zweiten Mitwirkungsaufgabe liegt die gesamte Ortsplanung erneut komplett auf. Der vorliegende Bericht bezweckt die Übersicht zu verschaffen, an welchen Stellen Änderungen vorgenommen wurden.

Aufgrund des Umfangs der Planungsunterlagen kann nicht garantiert werden, dass der vorliegende Bericht ausnahmslos alle Änderungen dokumentiert. Massgeblich für die zweite Mitwirkungsaufgabe sind die Auflageakten und nicht dieser Bericht. Dieser Bericht dient nur als Lesehilfe.

## 2. Zonenplan

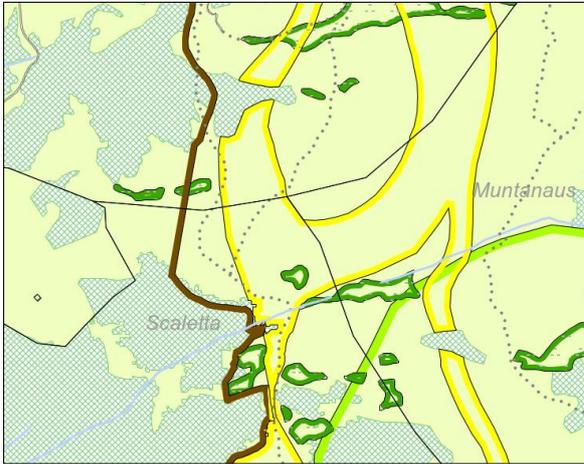
### 2.1 Allgemeine Änderungen

Nebst den im Folgenden dokumentierten Änderungen wurden punktuell untergeordnete Korrekturen der Zonenabgrenzungen vorgenommen. Bei diesen Korrekturen handelt es sich um Kleinstflächen, welche für die Nutzungsmöglichkeiten unbedeutend sind und meist in den Plänen gar nicht wahrgenommen werden können.

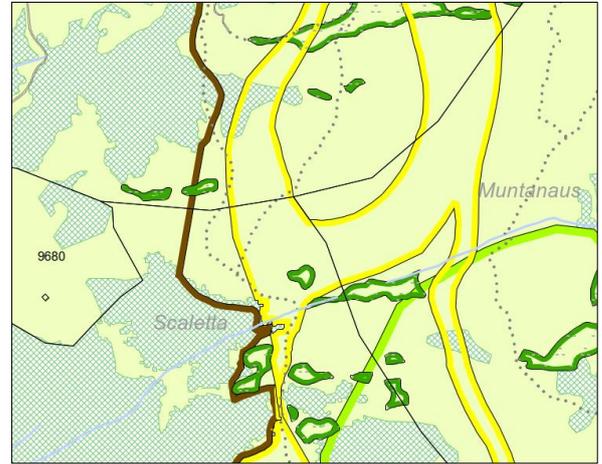


## 2.2 Ilanz/Glion Nord

Die Wintersportzone wurde in den Gebieten Scaletta und Muntanaus (Heimfahrpiste nach Ruschein und Ladir) angepasst, sodass die Wintersportzone wieder durchgängig ist.



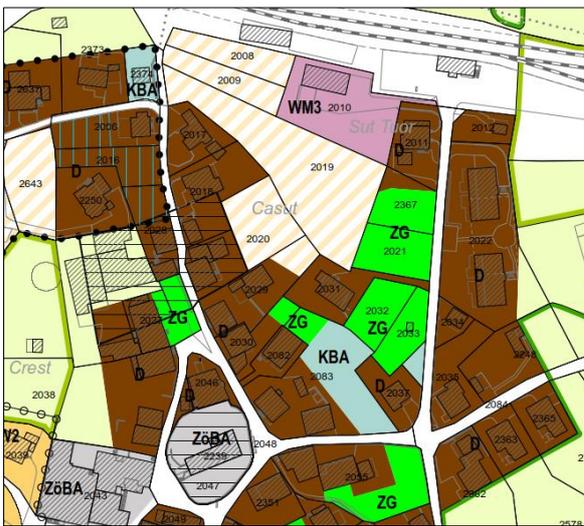
Ausschnitt Zonenplan 1:10'000 Ilanz/Glion Nord, Februar 2018



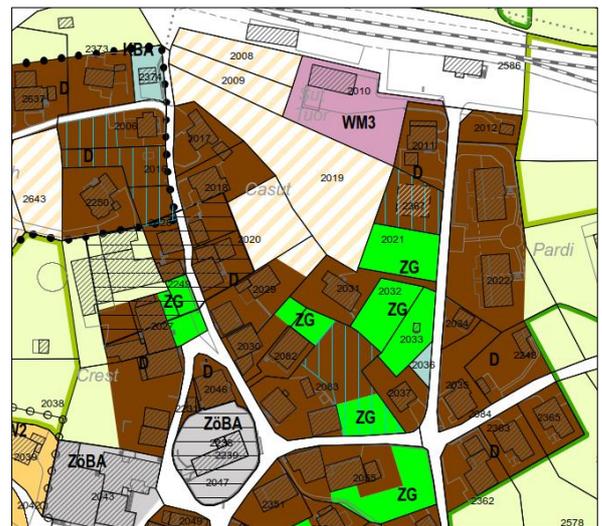
Ausschnitt Zonenplan 1:10'000 Ilanz/Glion Nord, August 2018

## 2.3 Castrisch

Die Parzelle Nr. 2367 wurde aufgrund eines bewilligten Bauprojekts der Dorfzone zugeordnet. Die Parzelle wurde der Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit unterstellt.



Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Siat, Februar 2018

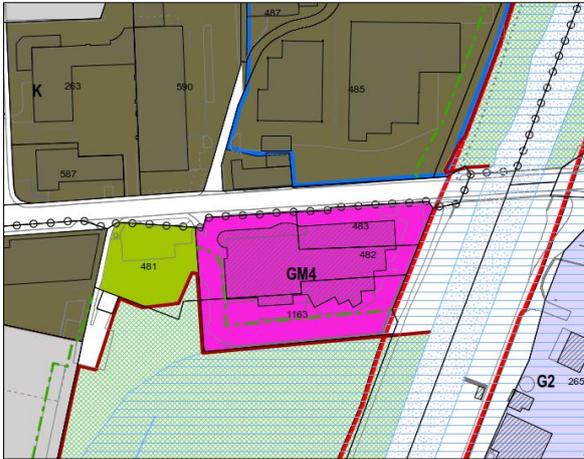


Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Siat, August 2018



## 2.4 Ilanz

Die Parzellen Nr. 482, 483 und 1163 wurden neu der Kernzone zugeordnet.

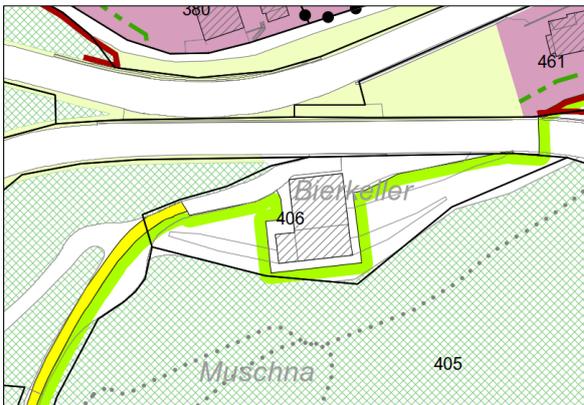


Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Ilanz, Februar 2018



Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Ilanz, August 2018

Die Landschaftsschutzzone wird auf Parzelle Nr. 406 (Bierkeller) an die südliche Parzellengrenze angepasst.



Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Ilanz, Februar 2018



Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Ilanz, August 2018



## 2.5 Luven

Die Freihaltezone wurde um den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf Parzelle Nr. 5339 reduziert.

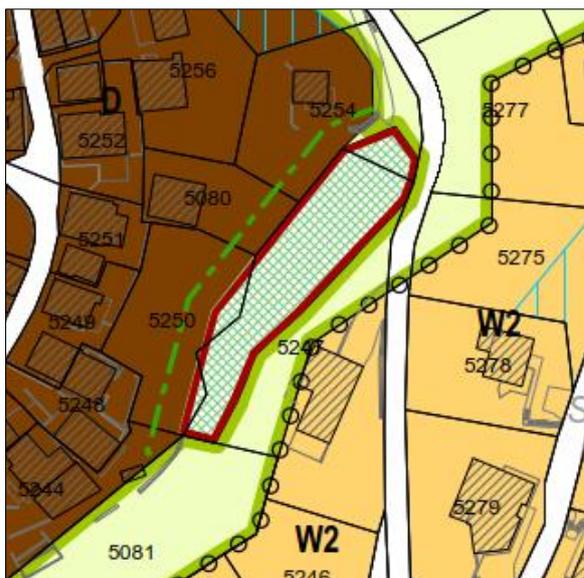


Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Luven, Februar 2018

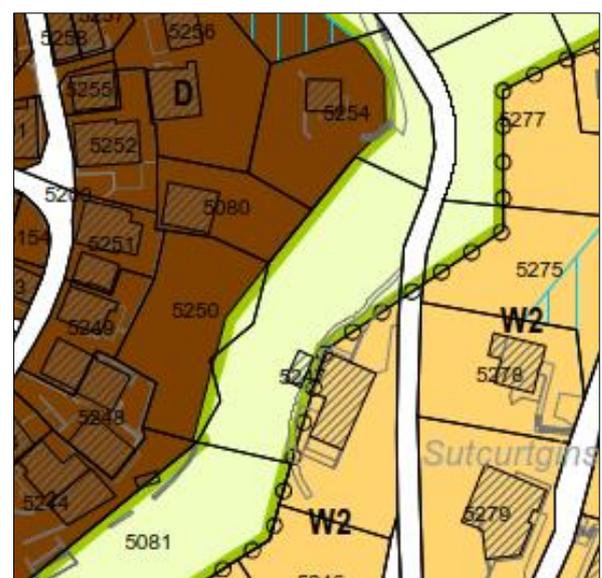


Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Luven, August 2018

Die Bestockung zwischen dem alten und dem neuen Teil von Luven (primär Parzelle Nr. 5247) wurde durch das Amt für Wald und Naturgefahren erneut beurteilt. Gemäss Neubeurteilung handelt es sich nicht um Wald. Das Gebiet wird daher der Landwirtschaftszone mit überlagerter Freihaltezone zugeordnet. Die Waldabstandslinie wurde aus dem Zonenplan entfernt.



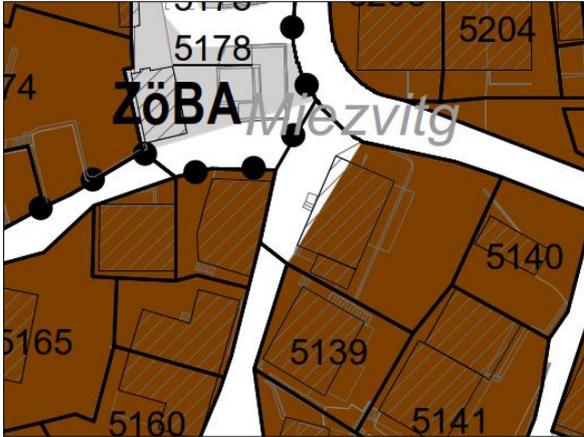
Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Luven, Februar 2018



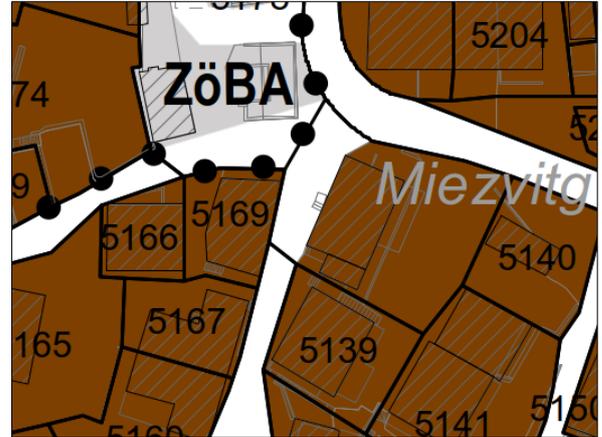
Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Luven, August 2018



Die Zonenabgrenzung der Dorfzone wird auf der Parzelle Nr. 5178 so angepasst, dass das gesamte bestehende Gebäude Nr. 4-19 in der Dorfzone liegt.



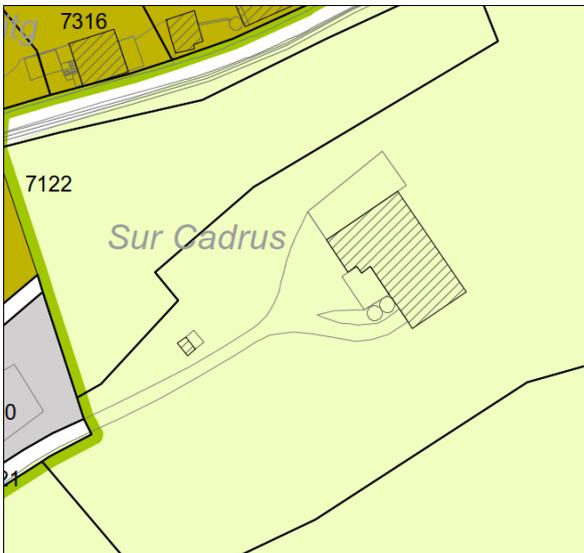
Ausschnitt Zonenplan 1:2 '000 Luven, Februar 2018



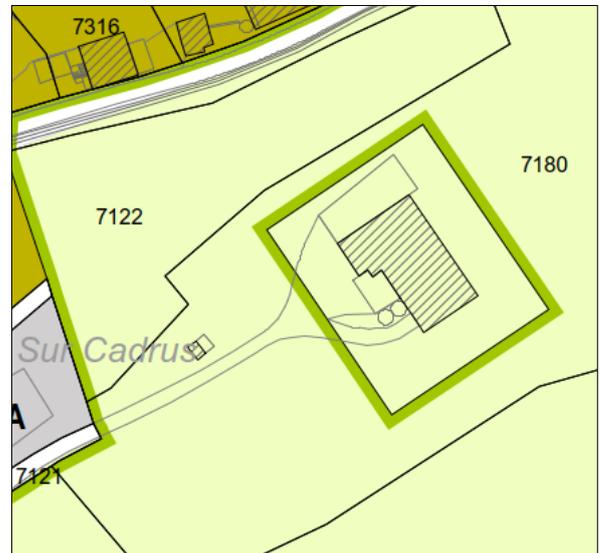
Ausschnitt Zonenplan 1:2 '000 Luven, August 2018

## 2.6 Pitasch

Die Freihaltezone wurde um den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf Parzelle Nr. 7180 reduziert.



Ausschnitt Zonenplan 1:2 '000 Pitasch, Februar 2018



Ausschnitt Zonenplan 1:2 '000 Pitasch, August 2018



## 2.7 Riein

Die Freihaltezone wurde um den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf Parzelle Nr. 8110 reduziert.



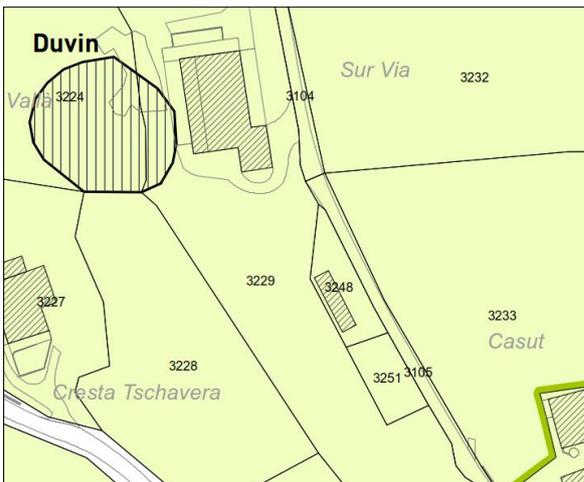
Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Riein/Duvin, Februar 2018



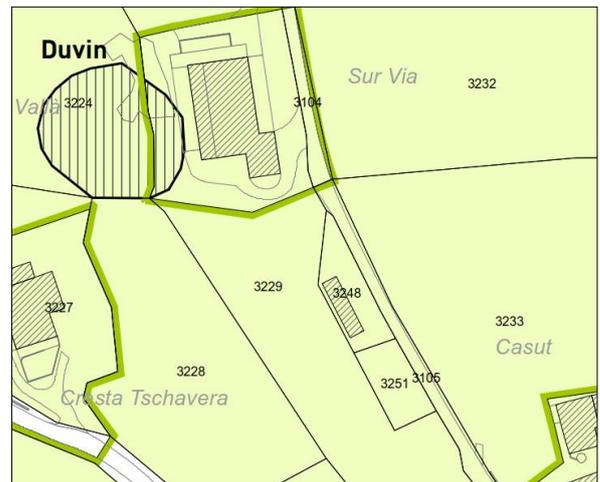
Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Riein/Duvin, August 2018

## 2.8 Duvin

Die Freihaltezone wurde um den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf Parzelle Nr. 3227 sowie den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf Parzelle Nr. 3229 reduziert.



Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Riein/Duvin, Februar 2018



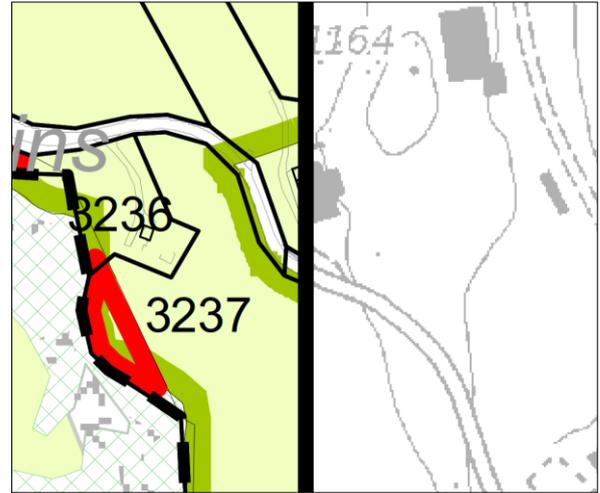
Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Riein/Duvin, August 2018



Aufgrund der Überschneidung der Planausschnitte ergibt sich dadurch auch eine Anpassung des Zonenplans 1:10'000 Ilanz/Glion Süd.



Ausschnitt Zonenplan 1:10'000 Ilanz/Glion Süd, Februar 2018

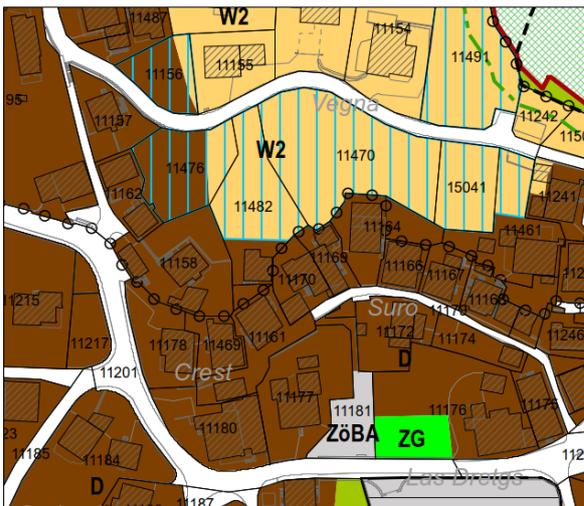


Ausschnitt Zonenplan 1:10'000 Ilanz/Glion Süd, August 2018

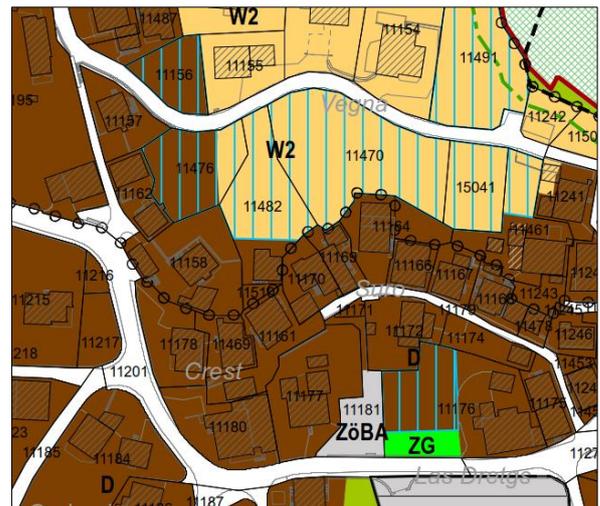
## 2.9 Rueun

Die Zone für Grünflächen wurde auf Parzelle Nr. 11176 zugunsten einer besseren Überbaubarkeit reduziert und die Dorfzone entsprechend erweitert. Der unbebaute Teil der Parzelle wurde der Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit unterstellt.

Auf Parzelle Nr. 11156 wurde die Zonenabgrenzung an die Parzellengrenze angepasst.



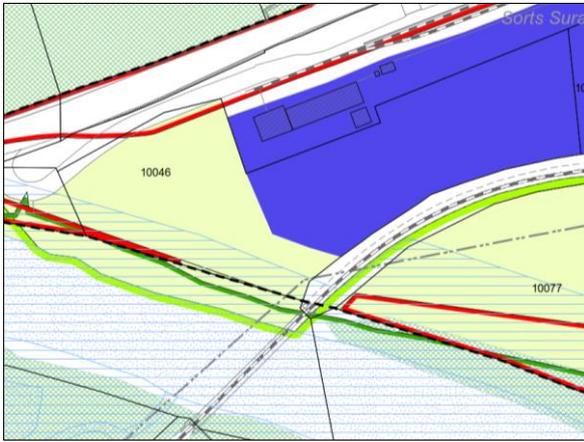
Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Rueun, Februar 2018



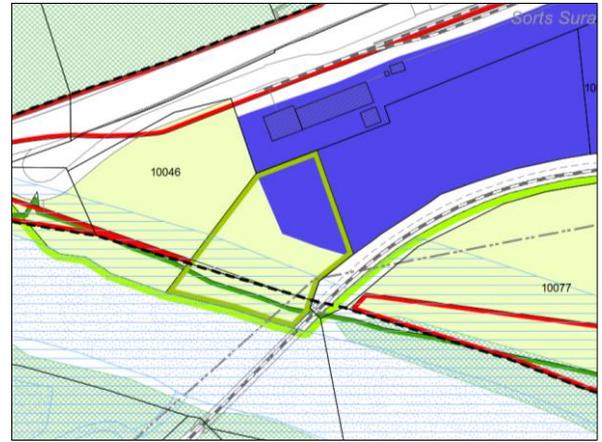
Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Rueun, August 2018



Auf der Parzelle Nr. 10046 wurde neu eine Freihaltezone festgelegt. Die Freihaltezone bezweckt die Sicherstellung der ökologischen Vernetzung des Fledermausquartiers im bestehenden Gebäude auf Parzelle Nr. 10044 und dem Rhein.



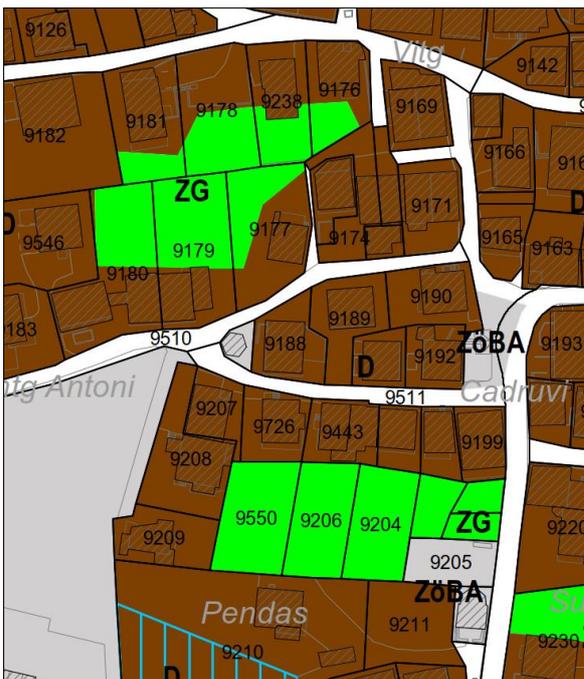
Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Rueun, Februar 2018



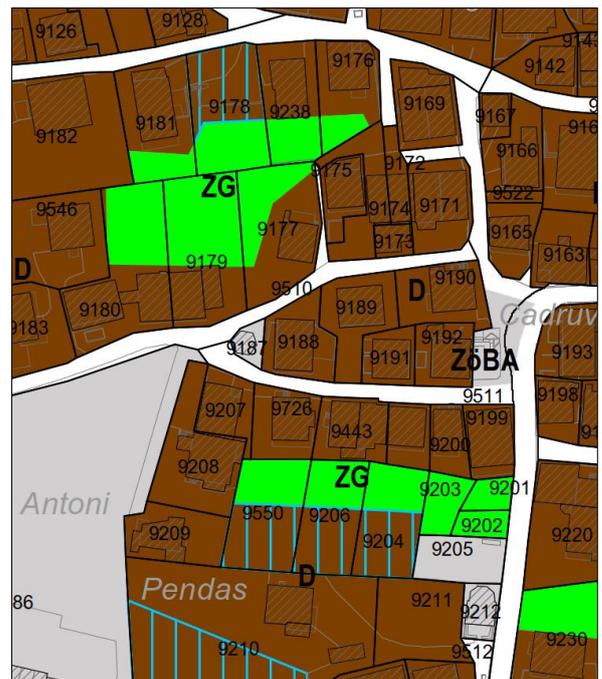
Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Rueun, August 2018

## 2.10 Ruschein

Die Zonen für Grünflächen wurden in Ruschein auf den Parzellen Nr. 9178, 9238 und 9176 sowie 9550, 9206 und 9204 reduziert und entsprechend der Dorfzone zugewiesen. Die dadurch neu entstandenen Bauplätze wurden der Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit unterstellt.



Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Ruschein/Ladir, Februar 2018



Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Ruschein/Ladir, August 2018



## 2.11 Schnaus

Die Freihaltezone wurde um die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe auf Parzelle Nr. 15189 und 15205 reduziert.



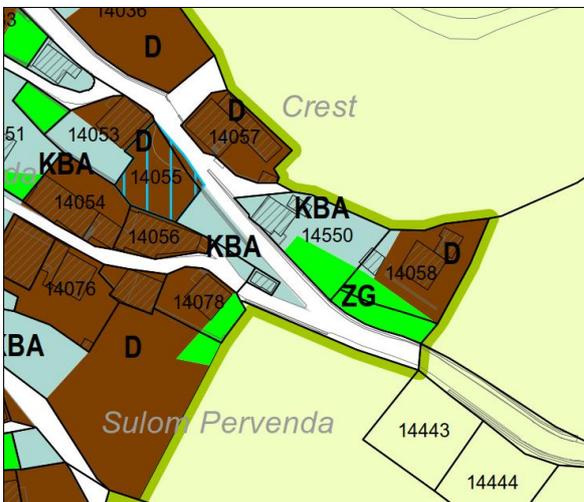
Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Schnaus/Schischiu, Februar 2018



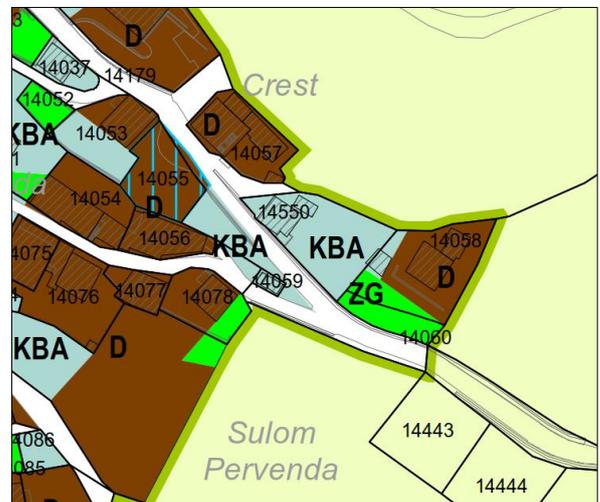
Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Schnaus/Schischiu, August 2018

## 2.12 Siat

Die Zone für Grünflächen wurde auf der Parzelle Nr. 14550 reduziert und entsprechend der Zone für Kleinbauten und Anbauten zugewiesen.



Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Siat/Pigniu, Februar 2018



Ausschnitt Zonenplan 1:2'000 Siat/Pigniu, August 2018

# 3. Genereller Gestaltungsplan

## 3.1 Allgemeine Änderungen

Auf die Festlegung von ästhetisch ungenügend eingepassten Bauten, Bauteilen und Anlagen wird aufgrund der eingegangenen Eingaben im



Rahmen der ersten Mitwirkungsaufgabe verzichtet. Diese Änderung wird im Nachfolgenden nicht dokumentiert.

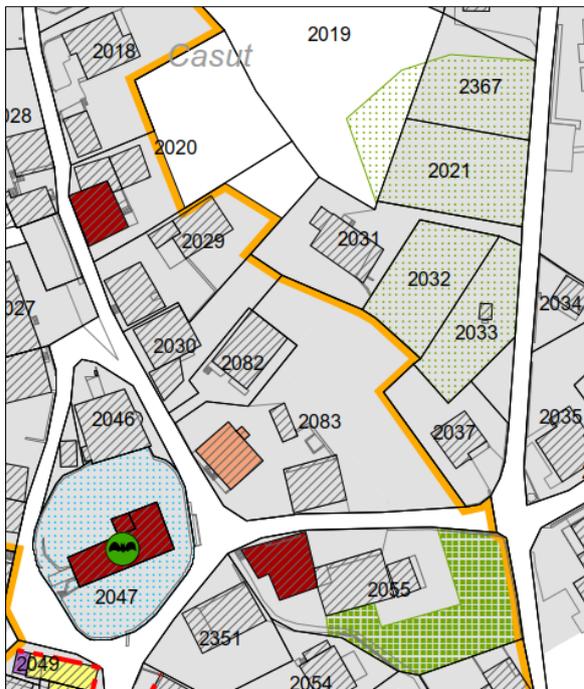
Ebenfalls nicht dokumentiert werden Anpassungen der Lage von geschützten und erhaltenswerten Fledermausquartieren, sofern es sich nur um geringfügige Korrekturen handelt.

Die weiteren Anpassungen des Generellen Gestaltungsplans werden im Folgenden dokumentiert.

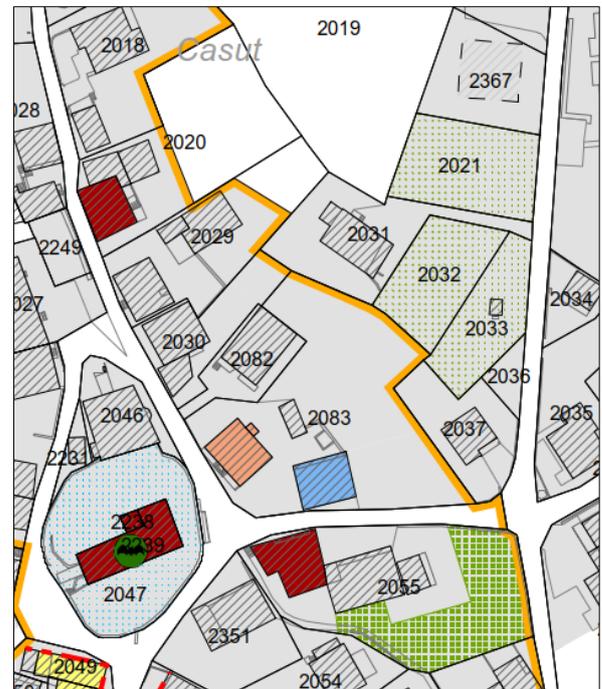
### 3.2 Castrisch

Der auf Parzelle Nr. 2367 festgelegte wertvolle Baumgarten wurde aufgrund eines bewilligten Bauprojekts aus dem Generellen Gestaltungsplan entfernt. Der festgelegte wertvolle Baumgarten wurde nach einer Neuurteilung auch auf der Parzelle Nr. 2019 aus dem Generellen Gestaltungsplan entfernt.

Der Stall auf Parzelle Nr. 2083 wurde neu als zu erhaltendes Bauvolumen (Stall) festgelegt.



Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Castrisch (Februar 2018)



Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Castrisch (August 2018)

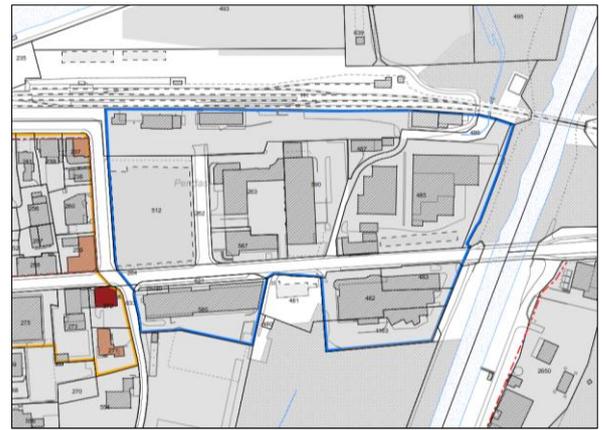


### 3.3 Ilanz

Über das Gebiet zwischen dem Bahnhof Ilanz, der Poststrasse und dem Glenner wurde neu ein Entwicklungsbereich Bahnhof festgelegt. Der Entwicklungsbereich Bahnhof stellt einerseits Anforderungen an die Qualität der Bebauung und ermöglicht erweiterte Abweichungen im Rahmen von Quartierplänen, namentlich grössere Gesamt- und Fassadenhöhen.



Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Ilanz (Februar 2018)

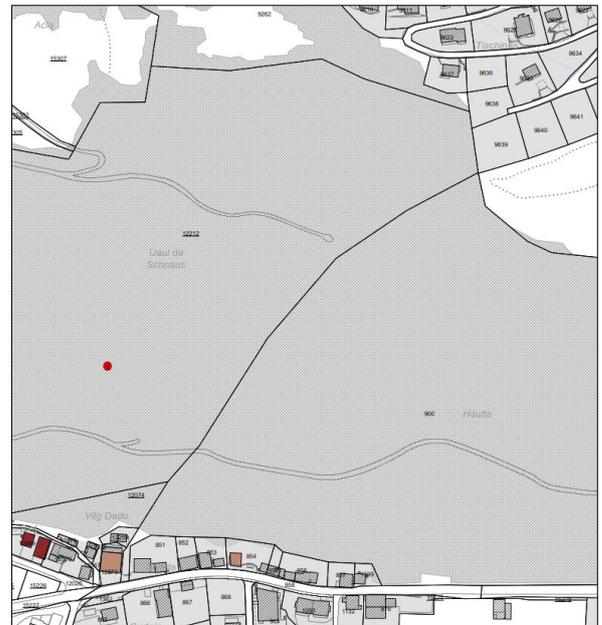


Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Ilanz (August 2018)

Im Wald Haulta oberhalb von Strada wurde auf der Parzelle Nr. 900 neu ein Schalenstein als geschütztes Kulturobjekt festgelegt.



Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Ilanz (Februar 2018)

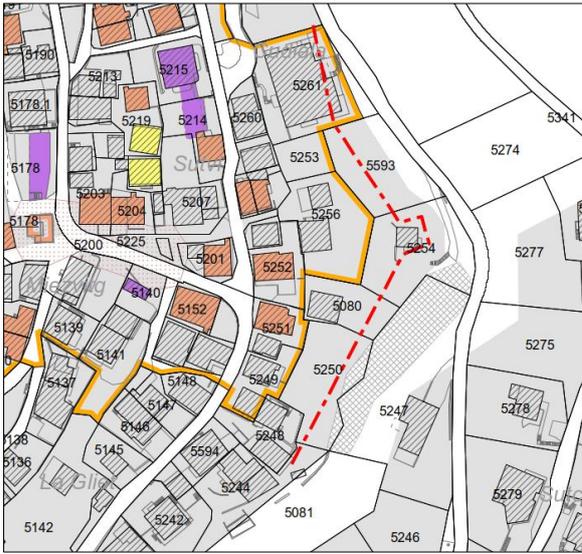


Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Ilanz (August 2018)

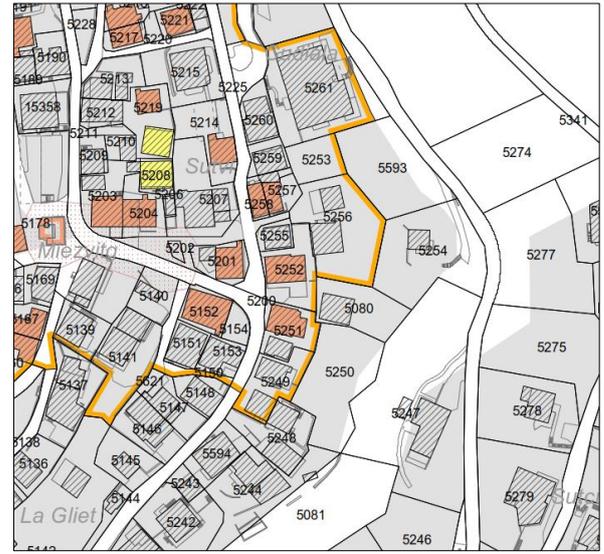


### 3.4 Luven

Die aus der geltenden Nutzungsplanung übernommene Baulinie am unteren Rand des alten Dorfteils wurde aufgrund einer Eingabe überprüft. Aufgrund der Überprüfung erwies sich die Baulinie als nicht zweckmässig und sie wurde folglich aus dem Generellen Gestaltungsplan entfernt.



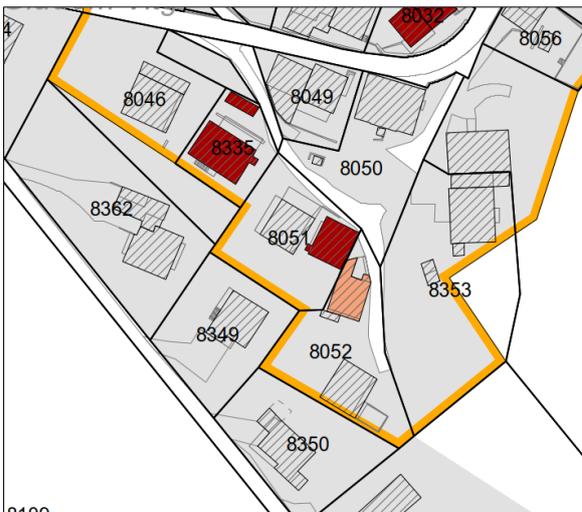
Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Luven (Februar 2018)



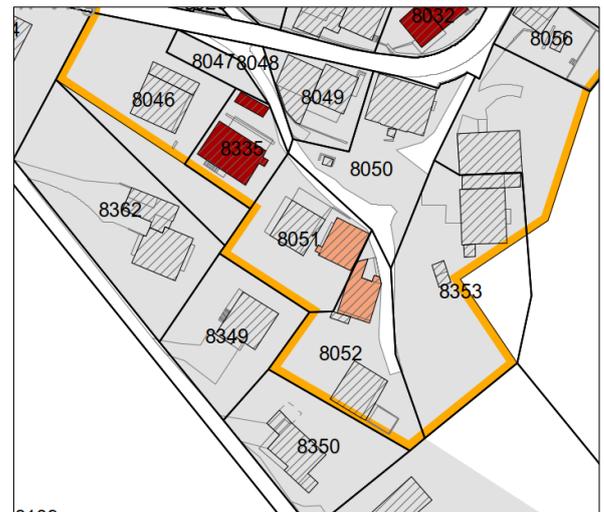
Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Luven (August 2018)

### 3.5 Riein

Die Baute Nr. 7-28 auf Parzelle Nr. 8051 wurde von einer geschützten Baute zu einer partiell geschützten Baute umklassiert.



Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Riein/Duvin (Februar 2018)

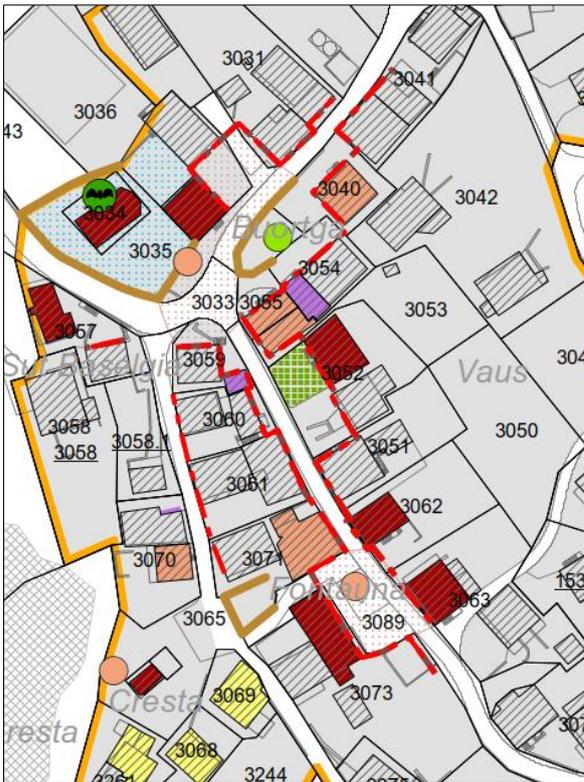


Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Riein/Duvin (August 2018)

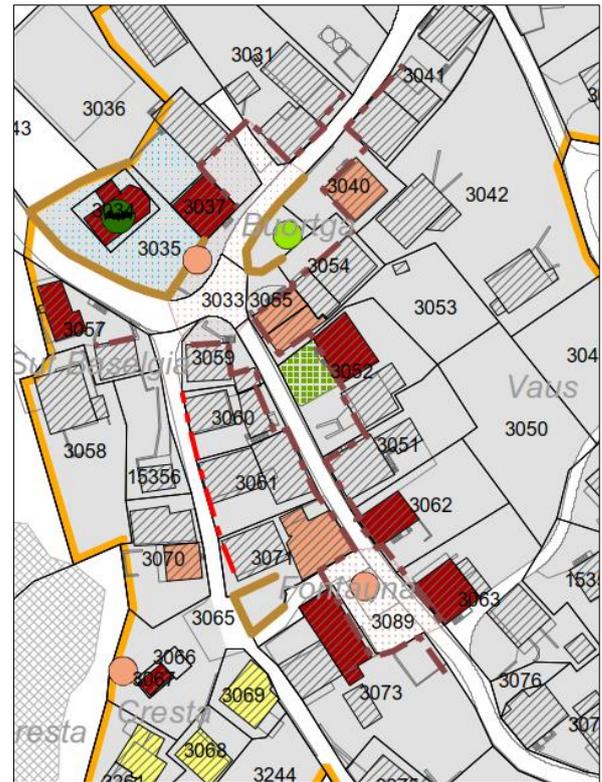


### 3.6 Duvin

In Duvin wurden im Generellen Gestaltungsplan fälschlicherweise Baulinien und Pflichtbaulinien überlagert festgelegt. Durch die Pflichtbaulinien, welche aus der geltenden Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Duvin übernommen wurden, erweisen sich die Baulinien als obsolet. Die überlagerten Baulinien wurden entsprechend aus dem Generellen Gestaltungsplan entfernt.



Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Rein/Duvin (Februar 2018)

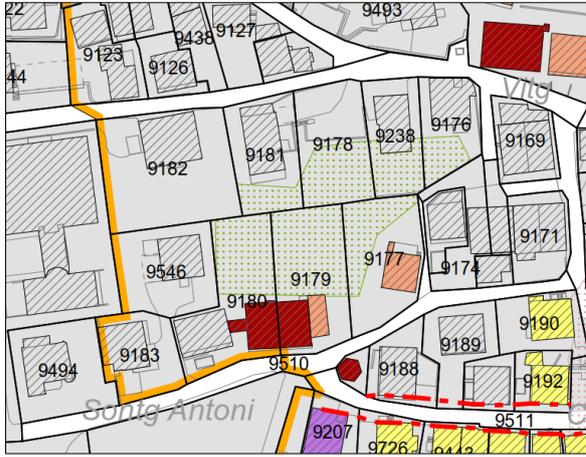


Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Rein/Duvin (August 2018)



### 3.7 Ruschein

Der wertvolle Baumgarten wurde auf den Parzellen Nr. 9178, 9238 und 9176 entsprechend der Anpassung des Zonenplans reduziert (vgl. 2.10).



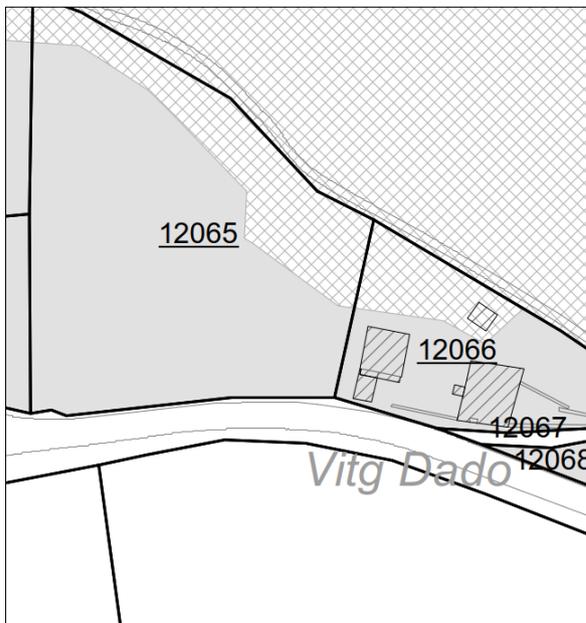
Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Ruschein (Februar 2018)



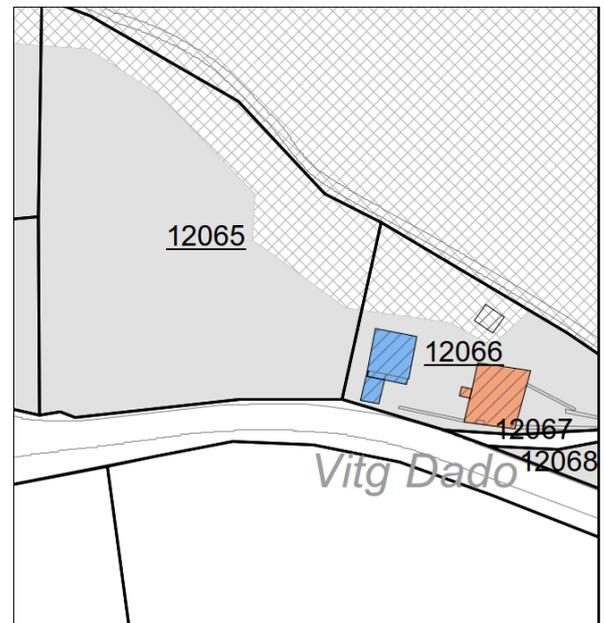
Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Ruschein (August 2018)

### 3.8 Schnaus

Die Bauten auf der Parzelle Nr. 12066 wurden im Generellen Gestaltungsplan neu als partiell geschützte Baute (Baute Nr. 10-8) bzw. als zu erhaltendes Bauvolumen (Stall) (Baute Nr. 10-8A) festgelegt.



Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Schnaus/Schischiu (Februar 2018)



Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Schnaus/Schischiu (August 2018)





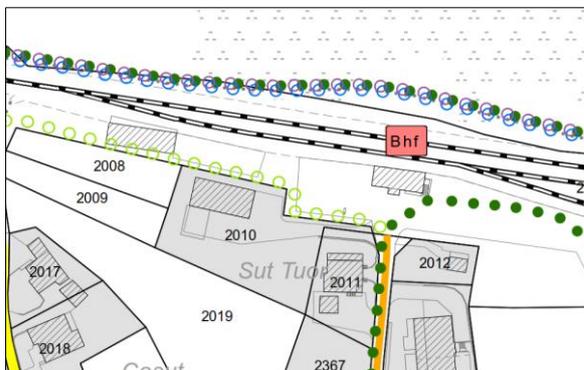
## 4. Genereller Erschliessungsplan

### 4.1 Allgemeine Änderungen

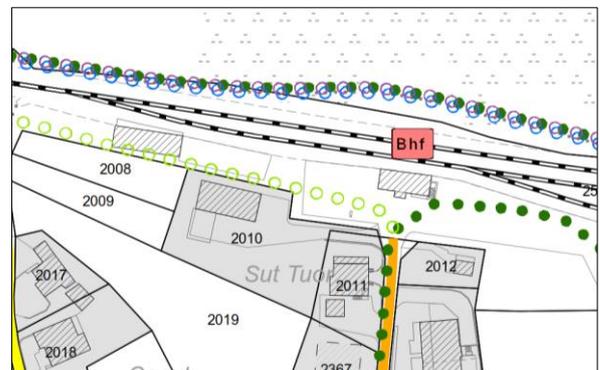
Geringfügige Änderungen des Generellen Erschliessungsplans, namentlich die punktuelle Anpassung der Geometrie bestehender Infrastrukturen, werden im Folgenden nicht dokumentiert.

### 4.2 Castrisch

Die Linienführung des geplanten Fusswegs wurde vor dem Bahnhof geringfügig angepasst.



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Castrisch (Februar 2018)



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Castrisch (August 2018)

### 4.3 Ilanz

Die festgelegten Erschliessungsstrassen (bestehend und geplant) im Gebiet Spaniu wurden aus dem Generellen Erschliessungsplan entfernt. Die Erschliessung ist im Rahmen des Quartierplanverfahrens zu regeln.



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Ilanz (Februar 2018)



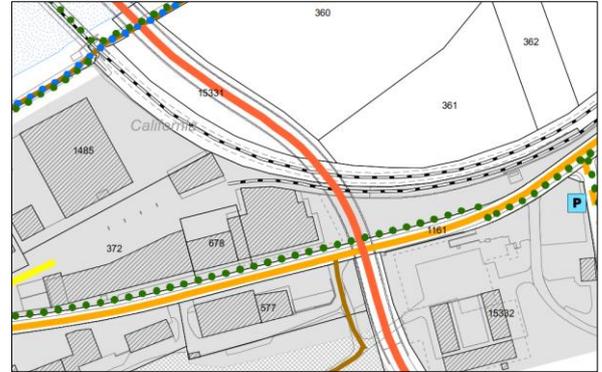
Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Ilanz (August 2018)



Der entlang der Bahnlinie mittlerweile aufgrund der fehlenden Sicherheit nicht mehr existierende Fussweg wurde aus dem Generellen Erschliessungsplan gestrichen.

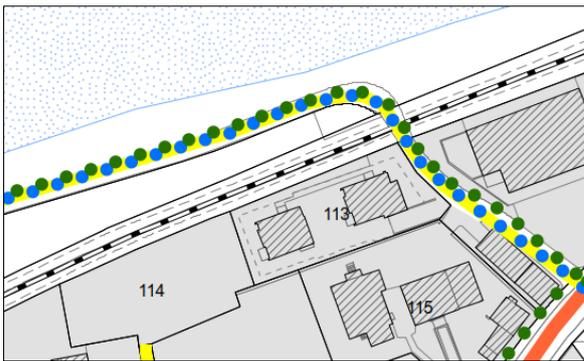


Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Ilanz (Februar 2018)



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Ilanz (August 2018)

Im Generellen Erschliessungsplan wurde der bereits bestehende Einbootbereich ergänzt.

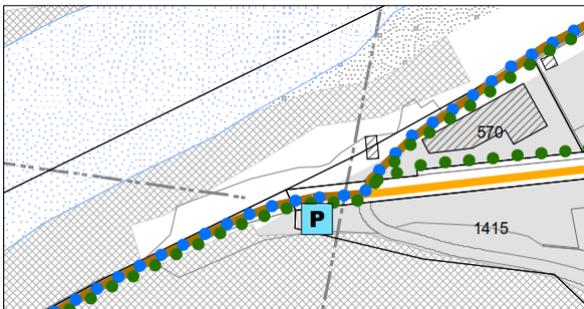


Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Ilanz (Februar 2018)

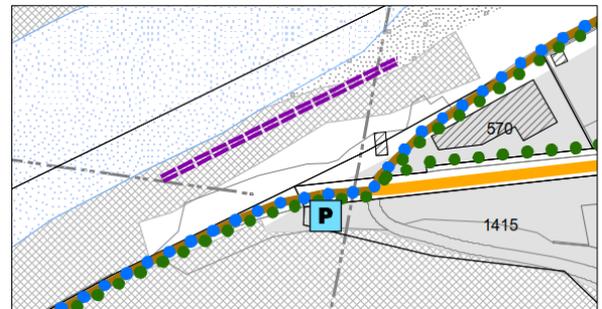


Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Ilanz (August 2018)

Im Generellen Erschliessungsplan wurde der bereits bestehende Einbootbereich ergänzt.



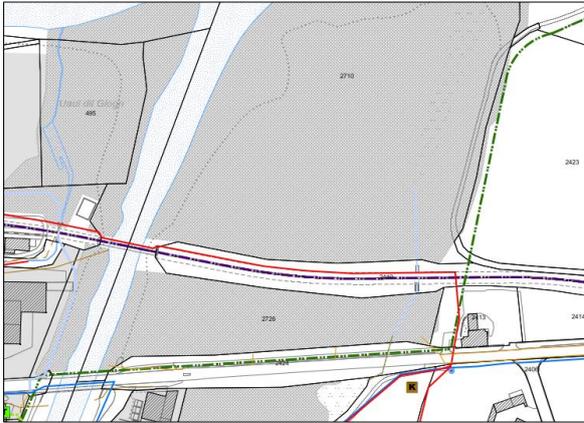
Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Ilanz (Februar 2018)



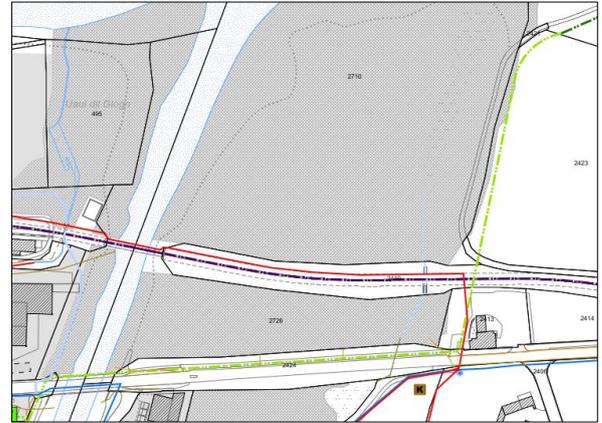
Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Ilanz (August 2018)



Die festgelegten Mittelspannungsleitungen wurden im Raum Ilanz hinsichtlich der Attribuierung als ober- bzw. unterirdisch überarbeitet.



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung Ilanz (Februar 2018)



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung Ilanz (August 2018)

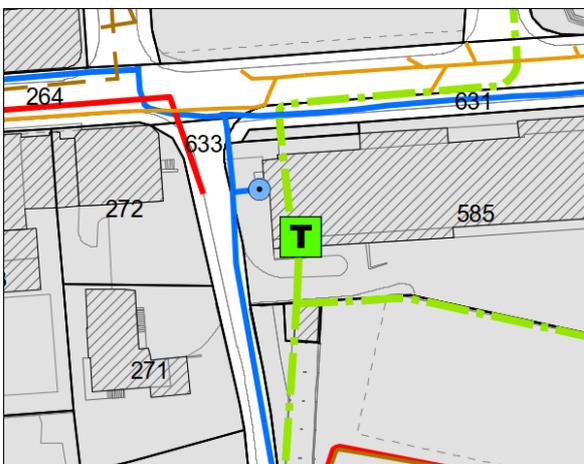


Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung Ilanz (Februar 2018)

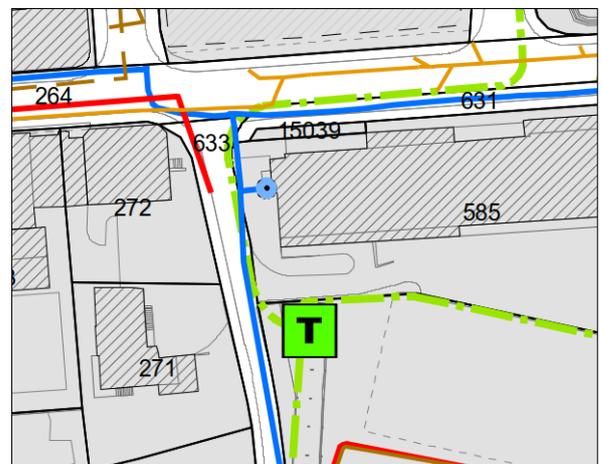


Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung Ilanz (August 2018)

Die Lage der Trafostation sowie damit zusammenhängend die Linienführung der Mittelspannungsleitung wurden angepasst.



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung Ilanz (Februar 2018)

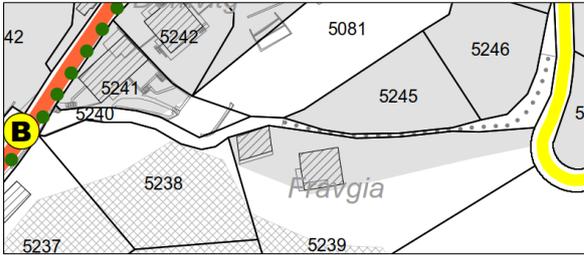


Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung Ilanz (August 2018)

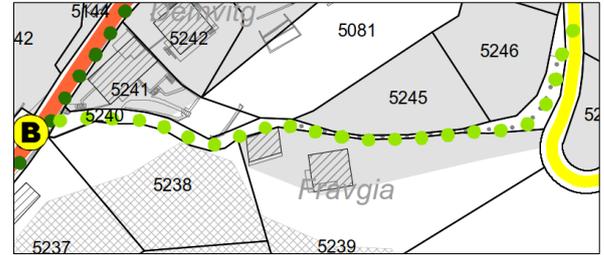


#### 4.4 Luven

Der bestehende Fussweg auf Parzelle Nr. 5240 wurde im Generellen Erschliessungsplan eingetragen.

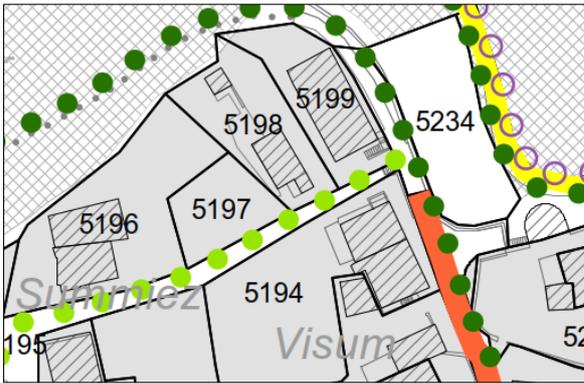


Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Luven (Februar 2018)



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Luven (August 2018)

Der Verlauf des bestehenden Fusswegs wurde auf der Parzelle Nr. 5197 bereinigt.



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Luven (Februar 2018)



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Luven (August 2018)

Der Verlauf der geplanten Mountainbike-Route wurde an den Wanderweg angepasst.



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Luven (Februar 2018)



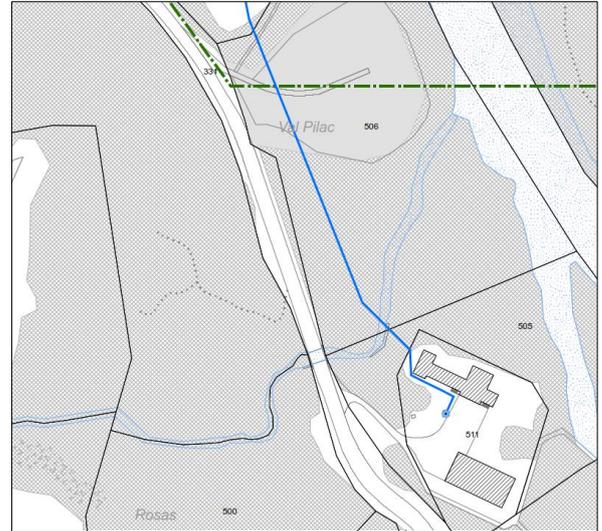
Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Luven (August 2018)



Die Trafostation beim ehemaligen Militärspital wurde zwischenzeitlich inklusive der Zuleitung zurückgebaut. Entsprechend wird die Trafostation und die Zuleitung aus dem Generellen Erschliessungsplan entfernt.



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung Luven (Februar 2018)



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung Luven (August 2018)

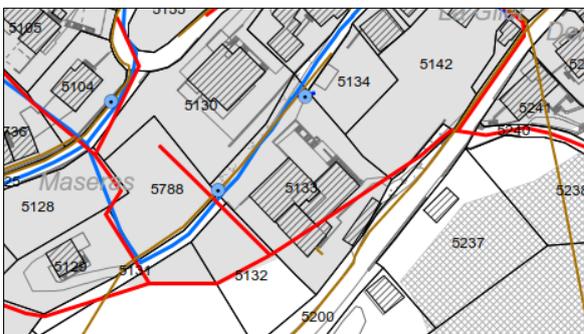
Auf den Parzellen Nr. 5133 und 5282 wurden die bestehenden Kehr-richtsammelstellen ergänzt.



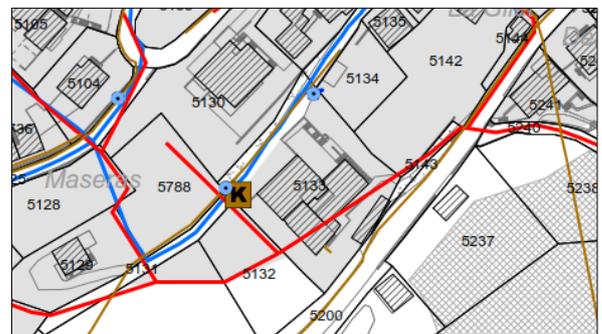
Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung Luven (Februar 2018)



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung Luven (August 2018)



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung Luven (Februar 2018)

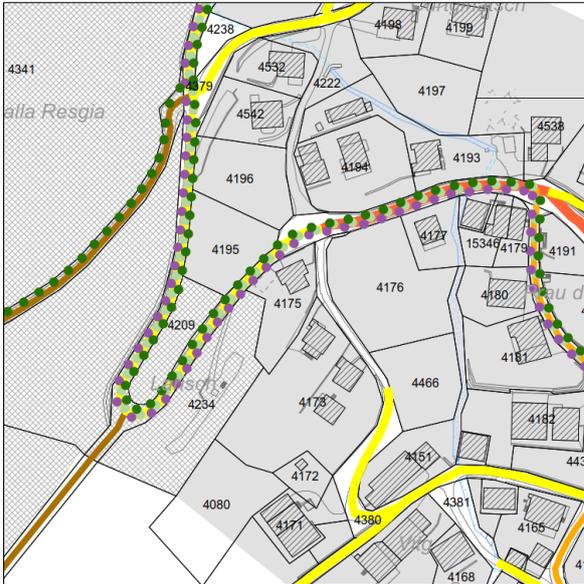


Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung Luven (August 2018)

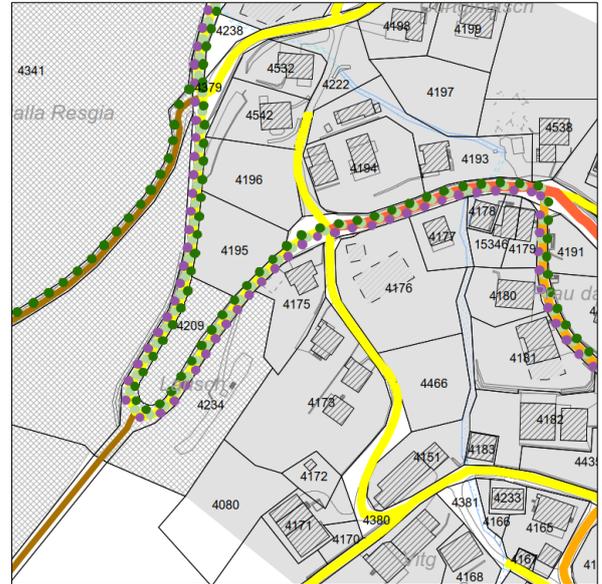


#### 4.5 Ladir

Die Via Stretga wurde im Generellen Erschliessungsplan als Erschliessungsstrasse aufgenommen.



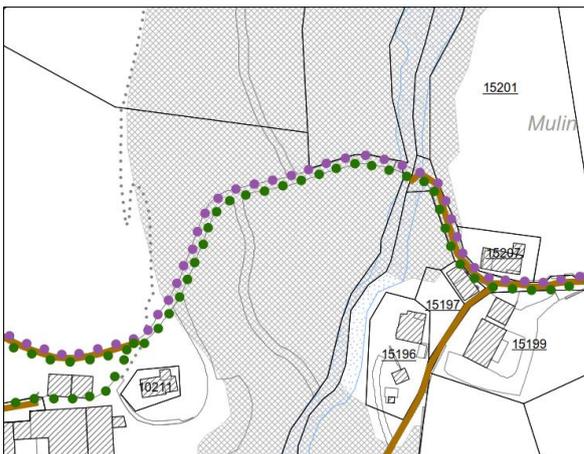
Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Ruschein/Ladir (Februar 2018)



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Ruschein/Ladir (August 2018)

#### 4.6 Schnaus

Der bestehende Weg zwischen Mulin Sut und Gula wurde als Land- und Forstwirtschaftsweg im Generellen Erschliessungsplan festgelegt.



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Schnaus/Schischiu (Februar 2018)



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Schnaus/Schischiu (August 2018)



Der Land- und Forstwirtschaftsweg über die Parzelle Nr. 15253 wurde aus dem Generellen Erschließungsplan entfernt.

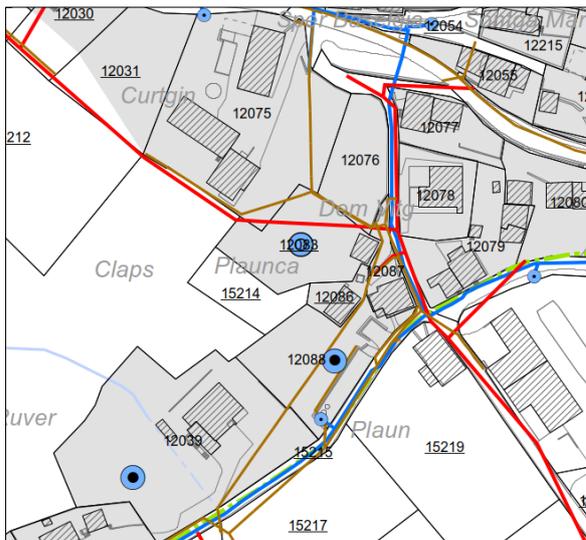


Ausschnitt Genereller Erschließungsplan 1:2'000 Verkehr Schnaus/Schischiu (Februar 2018)

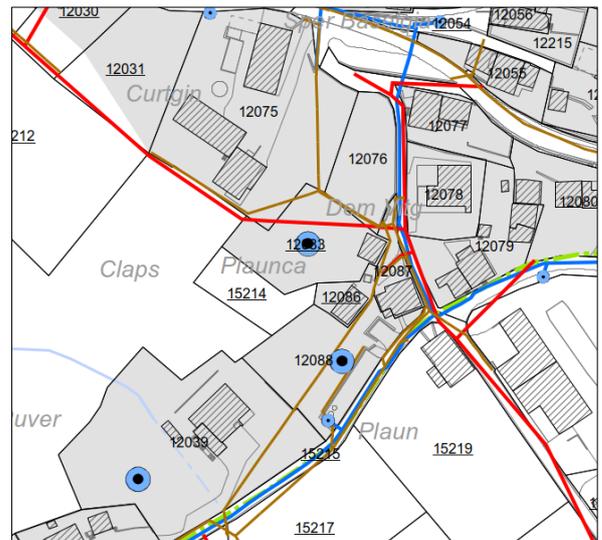


Ausschnitt Genereller Erschließungsplan 1:2'000 Verkehr Schnaus/Schischiu (August 2018)

Die Quelle auf Parzelle Nr. 12083 wurde von „ungefasst“ zu „gefasst“ umklassiert.



Ausschnitt Genereller Erschließungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung Schnaus/Schischiu (Februar 2018)



Ausschnitt Genereller Erschließungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung Schnaus/Schischiu (August 2018)



## 5. Baugesetz

### 5.1 Allgemeine Änderungen

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen des Baugesetzes dokumentiert. Formelle und kosmetische Anpassungen sowie geänderte Nummerierungen werden nicht dokumentiert.

### 5.2 Zonenschema

Im Zonenschema wurden die Fassadenhöhen traufseitig der Wohnzone 3 und der Wohnmischzone 3 von 9.0 m auf 9.5 m erhöht. Damit wird bezweckt, dass bei Flachdachbauten mit Attikageschossen bei drei Vollgeschossen die Fassadenhöhe traufseitig inklusive Geländer eingehalten werden kann.

#### Art. 17 Zonenschema

Zone			Ausnutzungsziffer (AZ)		Gesamthöhe (h) <sup>1)</sup>	Fassadenhöhe traufseitig (Fh) <sup>1)</sup>	Gebäuelänge <sup>2)</sup>	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe nach LSV (ES) <sup>3)</sup>	
Art.	Name	Abk.	min.	max.						
Art. 26	Altstadtzone	A	-	-	gemäss Zonenvorschrift Art. 26				III	
Art. 27	Kernzone	K	0.8	-	18.0 m	14.0 m	-	4.0 m	III	
Art. 28	Kernzone Spitalquartier	KS	gemäss GGP, GEP und Sonderbauvorschriften Spitalquartier							III
Art. 29	Dorfzone	D	-	-	12.0 m <sup>4)</sup>	8.0 m	25.0 m <sup>4)</sup>	2.5 m	III	
Art. 30	Kernerweiterungszone	KE	0.8	1.0	16.0 m	12.0 m	-	5.0 m	III	
Art. 30	Dorferweiterungszone	DE	-	0.7	12.0 m	8.0 m	20.0 m	2.5 m	III	
Art. 31	Wohnzone 4	W4	0.8	1.0	16.0 m	12.0 m	45.0 m	5.0 m	II	
Art. 31	Wohnzone 3	W3	0.6	0.8	13.0 m	9.5 m	40.0 m	5.0 m	II	
Art. 31	Wohnzone 2	W2	-	0.6	12.0 m	8.0 m	20.0 m	2.5 m	II	
Art. 31	Wohnzone 1	W1	-	0.4	10.0 m	6.0 m	15.0 m	2.5 m	II	
Art. 32	Wohnmischzone 3	WM3	0.6	0.8	13.0 m	9.5 m	40.0 m	5.0 m	III	
Art. 32	Wohnmischzone 2	WM2	-	0.8	12.0 m	8.0 m	30.0 m	2.5 m	III	
Art. 33	Gewerbemischzone 4	GM4	-	-	16.0 m	12.0 m	60.0 m	5.0 m	III	
Art. 34	Gewerbezone 2	G2	-	-	15.0 m	-	80.0 m	5.0 m	III	
Art. 34	Gewerbezone 1	G1	-	-	11.0 m	-	30.0 m	5.0 m	III	
Art. 35	Gewerbezone Grüneck West	GGW	-	-	15.0 m	-	80.0 m	5.0 m	III	
Art. 36	Industrie- und Gewerbezone	IG	-	-	15.0 m	-	80.0 m	5.0 m	IV	
Art. 37	Agro-Gewerbezone	AG	-	-	gemäss Zonenvorschrift Art. 37				III	



### 5.3 Freihaltezone

Der Baugesetzartikel zur Freihaltezone wurde um den neuen Absatz 4 ergänzt, welche bei der Erweiterung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe die beschränkte Inanspruchnahme von Land in der Freihaltezone ermöglicht.

#### Art. 41 Freihaltezone

---

- 1 Für die Freihaltezone gelten grundsätzlich die einschlägigen Bestimmungen im KRG<sup>2</sup>.
- 2 Innerhalb der Freihaltezone sind vorbehältlich Abs. 3, 4 und 5 nur Bauten und Anlagen gestattet, welche im Generellen Gestaltungsplan, im Generellen Erschliessungsplan oder in einem Arealplan festgelegt sind.
- 3 Für überlagernde Freihaltezonen im Baugebiet gelten die Bestimmungen der Zone für Grünflächen Art. 40 Abs. 2 bis Abs. 4 sinngemäss.
- 4 Ausserhalb der Bauzonen dürfen bestehende landwirtschaftliche Betriebe – sofern die entsprechenden Voraussetzungen des Raumplanungsgesetzes eingehalten werden - um maximal 1'200 m<sup>2</sup> (Fläche der Bauten und Anlagen) in die Freihaltezone erweitert werden. Die Erweiterung hat, unter Berücksichtigung betrieblicher Aspekte, so zu erfolgen, dass die Landschaft soweit möglich geschont wird und wertvolle Ortsansichten nicht übermässig beeinträchtigt werden.

### 5.4 Entwicklungsbereich Bahnhof

Über das Gebiet zwischen dem Bahnhof Ilanz, der Poststrasse und dem Glenner wurde neu ein Entwicklungsbereich Bahnhof festgelegt. Der Entwicklungsbereich Bahnhof stellt einerseits Anforderungen an die Qualität der Bebauung und ermöglicht erweiterte Abweichungen im Rahmen von Quartierplänen, namentlich grössere Gesamt- und Fassadenhöhen. Der entsprechende Baugesetzartikel wurde so ausgelegt, dass zukünftig weitere Entwicklungsbereiche festgelegt werden können. Die Festlegung weiterer Entwicklungsbereiche kann jedoch erst nach Erarbeitung des Kommunalen Räumlichen Leitbilds (KRL) erfolgen.



## Art. 56      **Entwicklungsbereiche**

---

- 1      Als Entwicklungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit besonderem Entwicklungspotential an gut erschlossenen Lagen. Die Baubehörde kann für Quartierpläne oder Bauvorhaben ein vorgängiges, qualitätssicherndes Verfahren (Testplanung, Wettbewerb, Studienauftrag etc.) und für dieses Verfahren den Einbezug der Gemeinde beziehungsweise dessen Berater (bspw. Gestaltungsberatung) vorschreiben.
  
- 2      Im Entwicklungsbereich Bahnhof können im Rahmen von Folgeplanungen zusätzlich zu den Abweichungen gemäss Art. 76 die Höhenmasse (Fassadenhöhe, Gesamthöhe) auf bis zu 21 m erhöht werden, sofern eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt. Für eine Erhöhung der Höhenmasse gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Aussenräume.

### 5.5      Ästhetisch ungenügend eingepasste Bauten, Bauteile und Anlagen

Da auf die Festlegung von ästhetisch ungenügend eingepassten Bauten, Bauteilen und Anlagen im Generellen Gestaltungsplan verzichtet wird (vgl. 3.1), wird auch der entsprechende Baugesetzartikel ersatzlos gestrichen.

## ~~Art. 59      **Ästhetisch ungenügend eingepasste Bauten, Bauteile und Anlagen**~~

---

- 1      ~~Bauten und Anlagen, die im Generellen Gestaltungsplan als ästhetisch ungenügend eingepasste Bauten, Bauteile und/oder Anlagen bezeichnet sind, müssen bei einem Umbau beziehungsweise einer Erneuerung – soweit verhältnismässig – an die geltenden ästhetischen Anforderungen angepasst werden.~~
  
- 2      ~~Ein Abbruch und Wiederaufbau solcher Bauten gemäss Art. 16 ist nur zulässig, sofern ein Gutachten der Denkmalpflege / Gestaltungsberatung die gute Einordnung der Ersatzbauten in die Umgebung bestätigt.~~

Der Artikel zum Ortsbildschutzbereich (Art. 54) wird dafür mit einem zusätzlichen Absatz 6 ergänzt, welcher bei Umbauten und Erneuerungen Anpassungen an die ästhetischen Anforderungen verlangt, wenn sich die heutige Situation störend auf das Ortsbild auswirkt.

- 6      Teile von Bauten und Anlagen, welche sich störend auf das Ortsbild auswirken, müssen bei einem Umbau beziehungsweise einer Erneuerung - soweit verhältnismässig - an die geltenden ästhetischen Anforderungen angepasst werden.



## 5.6 Einfriedungen und Pflanzen

Art. 98 betreffend Einfriedungen und Pflanzen wird durch den neuen Absatz 2 ergänzt. Mit Absatz 2 beabsichtigt die Gemeinde die Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Pflanzenarten zu fördern, ohne andere Pflanzen zu verbieten.

### Art. 98 Einfriedungen und Pflanzen

---

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten, haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
- 2 **Der Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Pflanzenarten ist der Vorzug zu geben.**
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen oder Einfriedungen die öffentliche Sicherheit, die Verkehrssicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.
- 4 Nicht mehr genutztes, insbesondere auch teilweise bereits eingewachsenes, Zaunmaterial ist zu entfernen.

## 5.7 Übergangsbestimmungen

In den Übergangsbestimmungen wurde das Datum der Verfügung über die Planungszone betreffend der potentiellen Reduktionsflächen im Zuge der Umsetzung des Raumplanungsgesetzes des Bundes ergänzt.

Zudem wurde in Absatz 3 ein zusätzlicher Vorbehalt betreffend Ergänzungen des Generellen Gestaltungsplans eingefügt.

### Art. 118 Übergangsbestimmungen (Art. 15 Abs. 2 und Art. 21 RPG, Art. 9 ZWG)

---

- 1 Mit Verfügung vom **12. Februar 2018** hat die Gemeinde zwecks Umsetzung von Art. 15 Abs. 2 RPG sowie der entsprechenden Vorgaben im kantonalen Richtplan eine Planungszone erlassen. Die Umsetzung dieser Vorgaben erfolgt in einer zweiten Planungsphase nach Abschluss der vorliegenden Ortsplanungsrevision, mit welcher die Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden, Castrisch, Duvin, Ilanz, Ladir, Luven, Pigniu, Pitasch, Riein, Rueun, Ruschein, Schnaus, Sevgein und Siat zusammengeführt werden, und nach Erarbeitung der erforderlichen Grundlagen. Der vorliegenden Ortsplanungsrevision kommt demzufolge betreffend Bauzonendimensionierung keine Planbeständigkeit zu.



- 2 Vor jeder Änderung der Planungszone gemäss Abs. 1 ist das Amt für Raumentwicklung Graubünden anzuhören.
- 3 Ebenfalls in der zweiten Planungsphase erfolgt die Ausscheidung der ortsbildprägenden Bauten gemäss Art. 9 ZWG sowie die entsprechende Ergänzung des Baugesetzes. Die Gemeinde behält sich überdies vor, den Generellen Gestaltungsplan mit weiteren Gestaltungsobjekten gemäss Art. 57 BauG zu ergänzen. Der vorliegenden Ortsplanungsrevision kommt diesbezüglich ebenfalls keine Planbeständigkeit zu.
- 4 Keine Planbeständigkeit kommt schliesslich den in der vorliegenden Ortsplanungsrevision (entsprechend den früheren Zonenplänen) bestätigten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zu. Dies, weil aufgrund der Fusion verschiedene in diesen Zonen realisierte Bauten und Anlagen nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt werden, ohne dass deren künftige Nutzung heute bekannt wäre. Die Gemeinde behält sich vor, die entsprechenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen jeweils projektbezogen umzuzonen.

Chur, 23. August 2018 / C. Zindel, J. Grubenmann, S. Altena