

# Baugesetz

vom 12. Juni 1994<sup>1</sup>

*Das Volk des Kantons Obwalden*

*erlässt,*

gestützt auf Artikel 36 Absatz 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979<sup>2</sup> sowie Artikel 31 und Artikel 35 Absatz 4 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968<sup>3</sup>,

*als Gesetz:*

## I. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 *Zweck und Geltungsbereich*

<sup>1</sup> Dieses Gesetz bezweckt eine ausgewogene und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine sinnvolle und den Bedürfnissen der Bevölkerung und Wirtschaft dienende Besiedlung des Kantons, unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen, der Ortsbilder und der Schönheit und Eigenart der Landschaft.

<sup>2</sup> Es regelt die Anforderungen, die aus Gründen der Raumplanung, der Bausicherheit und Bauordnung, der sparsamen Energieverwendung und der Umwelt an Bauten und Anlagen zu stellen sind.

<sup>3</sup> In diesem Gesetz gelten als Rechtsbegriffe: Eigentümer sowohl für Eigentümerinnen und Eigentümer, Nachbar sowohl für Nachbarinnen und Nachbarn sowie Gesuchsteller sowohl für Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller.

### Art. 2 *Aufgaben und Organisation des Kantons* *a. Aufgaben*

Der Kanton führt die kantonale Richtplanung durch und erlässt die kantonalen Nutzungs- und Schutzpläne. Er erarbeitet die dazu nötigen kantonalen Grundlagen, wie Inventare, Sachpläne und Konzepte. Er prüft und koordiniert die Planungen der Gemeinden.

<sup>1</sup> LB XXIII, 61; geändert durch Nachtrag vom 18. Dezember 2003, in Kraft seit 1. Januar 2004 (ABI 2003, 1517), das Einführungsgesetz zur Änderung des Strafgesetzbuches und des Jugendstrafrechts (Einführungsgesetz zum AT StGB) vom 14. Oktober 2005, in Kraft seit 1. Januar 2007 (ABI 2005, 1249; ABI 2006, 1896), das Gesetz über die Bereinigung der amtlichen Gesetzessammlung (Bereinigungsgesetz II) vom 15. März 2007, in Kraft seit 1. August 2007 (ABI 2007, 420), die Ausführungsbestimmungen über die Umsetzung der Rechtsweggarantie sowie der Bundesrechtspflege (Übergangsrechtliche Anpassung von Erlassen) vom 25. November 2008, in Kraft seit 1. Januar 2009 (ABI 2008, 1987), das Gesetz über die Harmonisierung der amtlichen Register (kantonales Registerharmonisierungsgesetz) vom 4. Dezember 2008, in Kraft seit 15. Januar 2009 (ABI 2008, 2083/2088), Nachtrag vom 30. April 2009 (Dringliche Umsetzung der Richtplanung im Bereich Baulandverfügbarkeit), Art. 11a Abs. 2 vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 30. Juni 2009, in Kraft seit 1. Juli 2009 (ABI 2009, 742), das Gesetz über die Justizreform vom 21. Mai 2010, in Kraft seit 1. Januar 2011 (ABI 2010 1030/1049 Ziff. I. 13. und 1327), Nachtrag vom 14. April 2011 (Umsetzung Energiekonzept 2009), in Kraft seit 1. Juni 2011 (ABI 2011, 684 und 895), und Nachtrag vom 14. April 2011 (Zonen für Arbeitsgebiete von kantonalem Interesse), in Kraft seit 1. Juni 2011 (ABI 2011, 686 und 895)

<sup>2</sup> SR 700

<sup>3</sup> GDB 101

**Art. 3** *b. Kantonsrat*

Der Kantonsrat ist zuständig für:

- a. die Genehmigung des kantonalen Richtplans, wobei er von den kantonalen Grundlagen Kenntnis nimmt;
- b. die Genehmigung der kantonalen Nutzungs- und Schutzpläne mit den dazugehörenden Bestimmungen.

**Art. 4** *c. Regierungsrat*

Dem Regierungsrat obliegt die Aufsicht über die Raumplanung und das Bauen. Er ist insbesondere zuständig für:

- a. den Erlass des kantonalen Richtplanes,
- b. den Erlass der kantonalen Nutzungs- und Schutzpläne,
- c. die Festlegung der massgebenden kantonalen Grundlagen, wie Inventare, Sachpläne und Konzepte,
- d. die Genehmigung der Ortsplanungen und der nach Art. 18 Abs. 9 und 10 dieses Gesetzes genehmigungsbedürftigen Quartierpläne,
- e. den Erlass von Planungszonen im kantonalen Zuständigkeitsbereich und die Verlängerung kommunaler Planungszonen,
- f. die Genehmigung des gewerbsmässigen Abbaus von Steinen und Erden,
- g. die Genehmigung von Ausnahmegewilligungen im Rahmen von Beschwerdeverfahren,
- h. den Erlass von Ausführungsbestimmungen zum Vollzug von Art. 49 Abs. 1 und von Art. 64a dieses Gesetzes sowie von Art. 9 Abs. 3 des Energiegesetzes vom 26. Juni 1998<sup>4,5</sup>
- i. die Bewilligung von Kantonsbeiträgen nach Art. 49 Abs. 2 dieses Gesetzes im Rahmen des Staatsvoranschlags.<sup>6</sup>

**Art. 5** *d. Zuständiges Departement*

Soweit keine andere kantonale Vollzugsbehörde bestimmt ist, vollzieht das zuständige Departement die Aufgaben auf dem Gebiet des Planungs- und Baurechts. Es erteilt insbesondere die Ausnahmegewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen<sup>7</sup> und genehmigt die von den Gemeinden erteilten genehmigungsbedürftigen baurechtlichen Ausnahmegewilligungen.

**Art. 6** *Aufgaben und Organisation der Gemeinden*  
*a. Aufgaben*

<sup>1</sup> Die Gemeinden führen die Ortsplanung durch. Sie sorgen dafür, dass die Nutzung des Bodens und die zu erstellenden Bauten und Anlagen mit der erwünschten räumlichen Ordnung übereinstimmen.

<sup>2</sup> Sie führen die Neu- und Umbauten sowie Gebäudeabbrüche laufend im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) nach und können zur Bestimmung und Nachführung des Wohnungsidentifikators auf Kosten der Gebäude- und Wohnungseigentümer eine physische Wohnungsnummerierung einführen.<sup>8</sup>

**Art. 7** *b. Organisation*

<sup>1</sup> In diesem Gesetz und seinen Ausführungserlassen werden unter dem Begriff Gemeinde die Einwohnergemeinden verstanden.<sup>9</sup>

<sup>4</sup> SR 730.0

<sup>5</sup> Eingefügt durch Nachtrag vom 14. April 2011 (Umsetzung Energiekonzept 2009)

<sup>6</sup> Bst. i eingefügt durch Nachtrag vom 14. April 2011 (Umsetzung Energiekonzept 2009)

<sup>7</sup> Art. 24 RPG, SR 700

<sup>8</sup> Eingefügt durch Anhang zum kantonalen Registerharmonisierungsgesetz (Ziff. I. 2.)

<sup>9</sup> Geändert durch das Bereinigungsgesetz II (Anhang: Ziff. II., Gesetze, 10.)

<sup>2</sup> Dem Gemeinderat obliegt die kommunale Nutzungsplanung. Er ist insbesondere zuständig für:

- a. die Erarbeitung der Ortsplanung,
- b. den Vollzug des Baubewilligungsverfahrens,
- c. den Erlass und die Genehmigung von Quartierplänen, unter Vorbehalt von Art. 18 Abs. 9 und 10 dieses Gesetzes,
- d. den Erlass von Planungszonen für genau bezeichnete Gebiete im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde für längstens fünf Jahre.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben von geringer Bedeutung einer Kommission übertragen, deren Entscheid an den Gemeinderat weiterziehbar ist.

<sup>4</sup> Die Gemeindeversammlung ist für den Erlass des Baureglementes und des Zonenplanes zuständig.

## II. Planungsrecht

### 1. Kantonale Richtplanung

#### Art. 8 *Aufgabe und Verbindlichkeit*

<sup>1</sup> Die kantonale Richtplanung koordiniert die raumwirksamen Tätigkeiten von Bund, Kantonen und Gemeinden im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung.

<sup>2</sup> Der kantonale Richtplan zeigt, wie die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt sind. Er enthält Aussagen über den Planungsstand der raumwirksamen Vorhaben sowie Angaben, in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln diese erfüllt werden.

<sup>3</sup> Der kantonale Richtplan ist für die Behörden verbindlich. Er ist bei Sachplanungen und bei räumlichen Gesamtplanungen von Kanton und Gemeinden zu berücksichtigen.

### 2. Kantonale Nutzungsplanung

#### Art. 9 *Aufgabe und Verbindlichkeit*

<sup>1</sup> Der Kanton kann kantonale Nutzungs- und Schutzpläne und zugehörige Vorschriften erlassen, soweit überkommunale Interessen es erfordern, insbesondere zum Schutz von Landschaften und Tieren, Gewässern, Naturschutz- und Kulturobjekten, zur längerfristigen Versorgung mit Rohmaterialien, zur Entsorgung sowie zur Erstellung von öffentlichen Werken.

<sup>2</sup> Die kantonalen Nutzungs- und Schutzpläne müssen sich auf Gebiete und Objekte beziehen, die im kantonalen Richtplan enthalten sind oder sich auf Vorgaben des Bundesrechts stützen.

<sup>3</sup> Im Weiteren kann der Kanton im Einverständnis mit dem betreffenden Einwohnergemeinderat Zonen für Arbeitsgebiete von kantonalem Interesse mit zugehörigen Vorschriften festlegen.<sup>10</sup>

<sup>4</sup> Die kantonalen Nutzungs- und Schutzpläne sind für jedermann verbindlich.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Eingefügt durch Nachtrag vom 14. April 2011 (Zonen für Arbeitsgebiete von kantonalem Interesse)

<sup>11</sup> Absatznummer geändert durch Nachtrag vom 14. April 2011 (Zonen für Arbeitsgebiete von kantonalem Interesse)

**Art. 10**      *Grundlagen*

Der Kanton erarbeitet die erforderlichen fachlichen Grundlagen, wie Inventare, Sachpläne und Konzepte. Ihnen kommt keine Rechtswirkung zu.

**3. Kommunale Nutzungsplanung****a. Ortsplanung****Art. 11**      *Aufgaben*

<sup>1</sup> Die Ortsplanung ist die räumliche Grundordnung der Gemeinde. Sie besteht aus dem Zonenplan und dem Baureglement.

<sup>2</sup> Die Gemeinden erarbeiten die für die Erfüllung der Ortsplanung notwendigen Grundlagen. Sie stellen die erwünschte räumliche Ordnung und die dazu erforderliche Groberschliessung dar.

<sup>3</sup> Die Gemeinden teilen das Gemeindegebiet in unterschiedliche Zonen der Grundnutzung ein und informieren im Zonenplan über kantonale Nutzungs- und Schutzpläne.

<sup>4</sup> Sie berücksichtigen die Anliegen der Gestaltung und des Schutzes durch überlagerte Zonen.

<sup>5</sup> Die Gemeinden sorgen dafür, dass als Bauzone ausgeschiedenes Land für die Überbauung tatsächlich zur Verfügung steht.

**Art. 11a**<sup>12</sup>      *Sicherstellen oder Steigern der Baulandverfügbarkeit*

<sup>1</sup> Der Bauzone zugewiesene Grundstücke sind innerhalb von zehn Jahren nach realisierter Groberschliessung zu überbauen, sofern keine andern längerfristigen Entwicklungsziele im Sinne von Art. 11 Abs. 2 dieses Gesetzes vorliegen. Die Frist beginnt frühestens mit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu laufen. Die Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert.

<sup>2</sup> Werden die Grundstücke innerhalb der in Absatz 1 festgelegten Frist nicht überbaut, so kann die Gemeinde jederzeit das gesetzliche Kaufrecht zum Verkehrswert geltend machen, sofern das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt. Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, so erlässt sie eine entsprechende Verfügung. Das Kaufrecht kann im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt werden. Beschwerden gegen die Feststellung des Verkehrswerts entscheidet die Schätzungskommission, alle anderen Beschwerden der Regierungsrat. Auf diesem Weg erworbene Grundstücke sind innert nützlicher Frist der Überbauung zuzuführen. Der Regierungsrat kann die Einzelheiten zum Vollzug in Ausführungsbestimmungen regeln.

<sup>3</sup> Um die Baulandverfügbarkeit sicherzustellen oder zu steigern, kann die Gemeinde mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, welche insbesondere ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde vor Ablauf der in Absatz 1 festgelegten Frist vorsehen.

**Art. 12**      *Grundsätze der Zonenordnung*

<sup>1</sup> Mit Grundnutzungszonen wird die nutzungsmässige Hauptbestimmung des Bodens festgelegt. Es werden vorab Bauzonen und Nicht-Bauzonen festgelegt.

<sup>2</sup> Überlagerte Zonen beinhalten untergeordnete Nutzungsaspekte sowie Gestaltungs- oder Schutzaspekte.

<sup>12</sup> Eingefügt durch Nachtrag vom 30. April 2009

**Art. 13** *Grundnutzungszonen*

<sup>1</sup> Als Bauzonen gelten insbesondere Wohnzonen, Wohn-Gewerbebezonen, Gewerbebezonen, Industriezonen, Kernzonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Tourismuszonen, Sport- und Freizeitzone, Materialabbau- und Deponiezone sowie Grünzonen.

<sup>2</sup> Zu den Nicht-Bauzonen gehören die Landwirtschaftszone, die Alpwirtschaftszone und die Naturschutzzone sowie das übrige Gebiet. Das Waldareal ist durch die Waldgesetzgebung umschrieben.

**Art. 14** *Überlagerte Zonen*

<sup>1</sup> Als überlagerte Nutzung gelten insbesondere Kleinsiedlungen<sup>13</sup>, Erholung und Tourismus, temporärer Abbau und Materialablagerungen.

<sup>2</sup> Wo wertvolle Gebiete und Objekte zu erhalten sind, werden Schutzmassnahmen in bezug auf Ortsbild, Umgebung, Kulturschutz- und Naturschutzobjekte, ökologischen Ausgleich sowie Archäologie festgelegt.

<sup>3</sup> Wo Naturgefahren drohen, werden Gefahrengebiete bezeichnet.

<sup>4</sup> In Bauzonen können Gebiete mit Quartierplanpflicht bezeichnet werden.

**Art. 15** *Ausnutzung*

<sup>1</sup> Die Gemeinden können das zulässige Verhältnis von nutzbaren Flächen oder Inhalten von Gebäuden zu den Grundstückflächen mittels Ausnutzungsziffer, Geschossflächenziffer oder Überbauungsziffer regeln.

<sup>2</sup> Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl der gesamten anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Bauten, geteilt durch die anrechenbare Grundstückfläche. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen, dem Wohnen oder der Arbeit dienenden Geschossflächen. Die Gemeinden können für die Dach- und Untergeschossräume altrechtlicher Bauten Ausnahmeregelungen vorsehen.

<sup>3</sup> Die Geschossflächenziffer ist die Verhältniszahl der gesamten anrechenbaren oberirdischen Geschossflächen der Bauten, geteilt durch die anrechenbare Grundstückfläche.

<sup>4</sup> Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl der gesamten anrechenbaren überbauten Fläche des Grundstücks, geteilt durch die anrechenbare Grundstückfläche. Die überbaute Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden.

<sup>5</sup> Als anrechenbare Grundstückfläche gelten die von der Baueingabe erfassten, noch nicht ausgenützten Grundstücke und Grundstückteile in der Bauzone, abzüglich der bestehenden und der im Zonenplan, im Quartierplan oder in einem Strassenprojekt vorgesehenen, der Groberschliessung dienenden Fahrbahnflächen.

<sup>6</sup> Das Baureglement der Gemeinde regelt die weiteren Einzelheiten der Berechnung.

<sup>7</sup> Übertragungen von Nutzungsanteilen sind von Grundstück zu Grundstück möglich, sofern sie aneinander angrenzen und der gleichen Grundnutzungszone zugeordnet sind. Solche Nutzungsumlagerungen sind im Grundbuch bei den beteiligten Grundstücken anzumerken oder einzutragen. Die Löschung bedarf der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.

<sup>13</sup> Art. 23 RPV, SR 700.1

**Art. 16** *Mindestnutzung*

<sup>1</sup> Die Gemeinden können im Baureglement für bestimmte Gebiete oder in Quartierplänen verlangen, dass die Nutzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden oder dass eine Mindestausnutzung zu erreichen ist, sofern eine verdichtete Bauweise zum Zwecke einer landsparenden Überbauung oder aus siedlungspolitischen Gründen nötig ist und anderen Grundsätzen der Raumplanung nicht widerspricht.

<sup>2</sup> Wird durch eine Baueingabe die zulässige Ausnutzung wesentlich unterschritten, so kann die Bewilligungsbehörde den Nachweis verlangen, dass die Möglichkeit vorhanden ist, durch Zusatzbauten die zulässige Ausnutzung zu erreichen.

**Art. 17** *Baureglement*

<sup>1</sup> Die Gemeinden fassen ihre Vorschriften zur Planung und zum Bauen im Baureglement zusammen. Sie können für bereits überbaute und für unüberbaute Bauzonen unterschiedliche Vorschriften aufstellen.

<sup>2</sup> Sie sind namentlich befugt, ein Erschliessungsreglement zu erlassen sowie siedlungspolitische Massnahmen, Gebühren, Beiträge und Ersatzabgaben vorzusehen.

<sup>3</sup> Die kantonalen Verfahrensvorschriften dürfen nicht abgeändert, die materiellen Bestimmungen des kantonalen Baurechts nicht gemildert werden.

**b. Quartierplanung****Art. 18** *Quartierplan*  
*a. Begriff und Aufgabe*

<sup>1</sup> Quartierpläne regeln die Überbaubarkeit von Teilgebieten der Bauzonen in Ergänzung und Verfeinerung der Grundordnung. Sie können vom Gemeinderat oder vom Grundeigentümer aufgestellt werden.

<sup>2</sup> Quartierpläne bezwecken eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung entsprechende Überbauung von zusammenhängenden Gebieten. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene und Wohnqualität in besonderem Mass Rechnung zu tragen.

<sup>3</sup> Quartierpläne können von den Vorschriften der Regelbauweise abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres sowie energieeffizienteres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart eingehalten wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Wo eine Dichteziffer vorgesehen ist, kann diese für Quartierpläne höher sein als bei der Regelbauweise oder ganz entfallen. Die Gemeinden legen im Baureglement fest, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von der Regelbauweise abgewichen werden darf.<sup>14</sup>

<sup>4</sup> In Quartierplänen können zudem die baugesetzlichen Gebäudeabstände unterschritten werden, gegenüber Nachbargrundstücken jedoch nur unter Vorbehalt von Art. 23 Abs. 6 dieses Gesetzes.

<sup>5</sup> Quartierpläne können gemeinsame Anlagen für das Plangebiet vorsehen, wie Parkieranlagen, Energieerzeugungsanlagen, Spielplätze und Freizeiträume.

<sup>6</sup> In Quartierpläne können bereits überbaute Flächen einbezogen werden, wenn damit eine sinnvolle Verdichtung und Sanierung innerhalb der bestehenden Überbauung möglich wird und eine insgesamt gute Planung gewährleistet bleibt.

<sup>7</sup> Quartierpläne können die planerische Grundlage für die Durchführung der Grob- oder Feinerschliessung sowie einer Landumlegung bilden.

<sup>14</sup> Geändert durch Nachtrag vom 14. April 2011 (Umsetzung Energiekonzept 2009)

<sup>8</sup> Die Mindestfläche für einen Quartierplan, bei dem von der Regelbauweise abgewichen werden kann, ist im Baureglement festzulegen.

<sup>9</sup> Ein Quartierplan bedarf der Genehmigung des Regierungsrates, wenn innerhalb des Quartierplanareals:

- a. die Firsthöhe von 20.0 m überschritten wird;
- b. die Gebäudehöhe von 15.0 m überschritten wird;
- c. mehr als vier Vollgeschosse vorgesehen sind;
- d. die Gebäudelänge von 36.0 m bei zwei- und mehrgeschossigen Bauten überschritten wird;
- e. Baulinien geändert werden.

<sup>10</sup> Für Quartierpläne in den Industriezonen besteht die Genehmigungspflicht nur, wenn die First- oder Gebäudehöhe von 20.0 m überschritten wird.

#### **Art. 19**      *b. Form und Inhalt*

<sup>1</sup> Der Quartierplan besteht in der Regel aus:

- a. planlichen Darstellungen im Massstab 1:500 oder Massstab 1:200,
- b. Bericht mit Berechnungen,
- c. besonderen Bauvorschriften,
- d. Modell (je nach Gegebenheit),
- e. Lärmschutznachweis, sofern es ein lärmbelastetes Gebiet betrifft.

Der Gemeinderat kann im Einzelfall weitere Unterlagen verlangen.

<sup>2</sup> Der Quartierplan weist in der Regel Bestimmungen auf über:

- a. Lage, Grösse, Gestaltung und Zweckbestimmung der Bauten,
- b. Bebaubarkeit durch Baulinien oder Abstandsmasse,
- c. zulässige Höchst- und Mindestausnutzung,
- d. Firstrichtung und Dachformen,
- e. Materialwahl und farbliche Gestaltung,
- f. Ausstattung mit Gemeinschaftsanlagen,
- g. Massnahmen für behindertengerechtes Bauen,
- h. Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume,
- i. Erschliessung, Fusswege und Parkieranlagen,
- k. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, zentrale Energieerzeugungsanlagen,
- l. Abweichungen von Regelbauvorschriften.

<sup>3</sup> Der Quartierplan kann ferner Bestimmungen enthalten über:

- a. Landumlegung und Grenzbereinigung,
- b. Etappierung.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann vorschreiben, dass wichtige Fuss- und Radwegverbindungen innerhalb des Quartierplanareals öffentlich benützbar sein müssen.

<sup>5</sup> Über Form und Inhalt kann die Gemeinde im Baureglement weitere Vorschriften erlassen.

#### **Art. 20**      *Quartierplan mit Teilinhalt* *a. Begriff*

Wo es die Verhältnisse rechtfertigen, kann sich ein Quartierplan auf die Regelung einzelner Elemente beschränken.

#### **Art. 21**      *b. Inhalt*

<sup>1</sup> Sind mit einem Quartierplan nur einzelne Elemente zu regeln, so kann der Quartierplan in Form und Inhalt vereinfacht werden.

<sup>2</sup> Der Quartierplan kann sich insbesondere beschränken auf Bestimmungen über:

- a. Erschliessung,
- b. Baulinien gegenüber Strassen,
- c. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.

#### **Art. 22**      *Wirkung und Geltungsdauer*

<sup>1</sup> Quartierpläne sind für jedermann verbindlich; sie sind im Grundbuch anzumerken.

<sup>2</sup> Die Geltungsdauer von Quartierplänen ist zu befristen. Werden sie nicht innert Frist ausgeführt, so ordnet der Gemeinderat deren Überprüfung und allenfalls eine Anpassung an geänderte Verhältnisse an.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann eine Anpassung bestehender, nicht befristeter Quartierpläne verlangen oder selber durchführen, wenn sich die planerischen Voraussetzungen wesentlich geändert haben.

#### **c. Weitere Planungsinstrumente**

#### **Art. 23**      *Baulinien*

<sup>1</sup> Baulinien begrenzen die Bebaubarkeit der Grundstücke gegenüber:

- a. vorhandenen oder projektierten Verkehrsanlagen und Leitungen,
- b. andern Grundstücken,
- c. Gewässern,
- d. Wäldern, geschützten Hecken und Ufergehölzen,
- e. Natur- und Kulturobjekten sowie Aussichtspunkten.

<sup>2</sup> Baulinien können im Rahmen von Zonenplänen oder Quartierplänen festgelegt werden.

<sup>3</sup> Im Rahmen von Quartierplänen können Baulinien zudem den Mindestabstand zwischen Bauten festlegen.

<sup>4</sup> Im massgebenden Plan kann festgelegt werden, ob und wo aus gestalterischen Gründen an die Baulinie zu bauen ist.

<sup>5</sup> Für Bauten unter dem Erdboden, Bauten über dem Erdboden und bei einzelnen Stockwerken können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden.

<sup>6</sup> Die durch Baulinien festgelegten Abstände gehen allen andern öffentlich-rechtlichen Abstandsbestimmungen vor. Werden in Quartierplänen die ordentlichen Abstände verringert, so ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten der betroffenen Nachbargrundstücke erforderlich.

#### **Art. 24**      *Landumlegung*

<sup>1</sup> Umlegungen von überbauten und nicht überbauten Grundstücken können von Amtes wegen oder müssen auf Antrag einer Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer, denen die Mehrheit der in das Landumlegungsverfahren einzubeziehenden Landfläche gehört, durch den Gemeinderat angeordnet werden:

- a. zur sinnvollen Nutzungsentflechtung im Rahmen der Ortsplanung zwischen Baugrundstücken und nicht der Überbauung dienenden Grundstücken;
- b. zur sinnvollen Überbauung und Erschliessung eines Gebietes im Rahmen einer Quartierplanung;

- c. wenn auf diesem Weg eine den Zielen der Raumplanung besser entsprechende Nutzungsordnung verwirklicht werden kann oder das öffentliche Interesse die Sanierung eines überbauten Gebietes erfordert;
- d. wenn damit für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Werke Land ausgesondert werden kann und ein Flächenabtausch möglich ist.

<sup>2</sup> Das für Strassen und öffentliche Anlagen benötigte Land ist von der Gesamtfläche, unter Vorbehalt der Entschädigungsansprüche, auszuscheiden. Die anteilmässigen Eigentumsrechte sind im übrigen zu wahren.

<sup>3</sup> Die Grundeigentümer haben die ihnen neu zugewiesenen Grundstücke zu übernehmen. Eigentümer von zu kleinen Parzellen, die sich zur Überbauung nicht mehr eignen, sind mit Geld oder durch Anrechte auf Stockwerkeigentum abzufinden.

#### 4. Planungszonen

##### Art. 25 *Planungszonen*

<sup>1</sup> Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann für genau bezeichnete Gebiete eine Planungszone als vorsorgliche Massnahme verfügt werden.

<sup>2</sup> Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was dem voraussichtlichen Nutzungs- oder Schutzziel widerspricht.

#### 5. Auswirkungen und Kosten der Planungen

##### Art. 26 *Entschädigungspflichtige Eingriffe und Heimschlagsrecht*

<sup>1</sup> Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird nach Massgabe des Enteignungsrechts<sup>15</sup> voll entschädigt.

<sup>2</sup> Kommt die auf einem Grundstück lastende Grünzone oder Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in ihrer Wirkung einer Enteignung gleich, so kann der Eigentümer gegen volle Entschädigung die Übernahme des Bodens durch das Gemeinwesen verlangen.

##### Art. 27 *Nachteilsausgleich*

<sup>1</sup> Tätigt ein Grundeigentümer im Vertrauen auf die geltende Nutzungsordnung Massnahmen mit erheblichen Kostenfolgen und werden diese durch eine Änderung der Nutzungsordnung nutzlos, so hat er Anspruch auf die Vergütung der nutzlos gewordenen Aufwendungen, sofern er von der Änderung nicht rechtzeitig Kenntnis haben konnte.

<sup>2</sup> Der Nachteilsausgleich wird vom Gemeinwesen geleistet, welches die Planänderung auslöst.

<sup>3</sup> Das Verfahren richtet sich nach dem Enteignungsrecht<sup>16</sup>.

##### Art. 28 *Erschliessungspflicht und -recht*

<sup>1</sup> Die Groberschliessung des Baugebietes obliegt den Gemeinden. Diese Aufgabe kann an öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Versorgungswerke abgetreten werden. In diesem Fall obliegt die Pflicht zur Groberschliessung dem Versorgungswerk.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann gestützt auf das Erschliessungsprogramm<sup>17</sup> den interessierten Grundeigentümern vertraglich die Planung und Erstellung von

<sup>15</sup> GDB 760.1

<sup>16</sup> GDB 760.1

<sup>17</sup> Art. 19 Abs. 2 RPG (SR 700)

Erschliessungsanlagen nach den von der Gemeinde festgelegten Plänen übertragen. Für den entsprechenden Vertrag gelten folgende Mindestinhalte:

- a. Zeit und Höhe der Leistungen der Gemeinde an die Kosten der betreffenden Anlagen sowie der Grundeigentümeranteil,
- b. Aufsicht über Bau und Ausführung der Anlagen,
- c. Regelung der Eigentumsverhältnisse an den Anlagen.<sup>18</sup>

<sup>3</sup> Die Feinerschliessung obliegt den Grundeigentümern. Anlagen der Feinerschliessung haben den Vorschriften der Gemeinde, der Versorgungswerke oder dem massgebenden Quartierplan zu entsprechen.

<sup>4</sup> Erfordert die Feinerschliessung die gemeinsame Mitwirkung mehrerer Grundeigentümer und können sich diese nicht einigen, so kann die Gemeinde die Erschliessung anstelle der Grundeigentümer selber ausführen, wenn ein ausgewiesener Bedarf an erschlossenem Bauland besteht.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann Eigentümer privater Erschliessungsanlagen verpflichten, deren Mitbenützung durch Dritte gegen volle Entschädigung zu dulden, sofern dies zumutbar und für eine landsparende oder technisch zweckmässige Lösung notwendig ist. Können sich die beteiligten Grundeigentümer nach dem Entscheid des Gemeinderates nicht einigen, so wird die Entschädigung nach Massgabe des Enteignungsrechts<sup>19</sup> festgelegt.

<sup>6</sup> Die Bestimmungen über die Bodenverbesserungen nach Art. 114 ff. des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches<sup>20</sup> finden auch auf die Grob- und Feinerschliessung von Baugebiet Anwendung.<sup>21</sup>

#### **Art. 28a<sup>22</sup>** *Vertragliche Mehrwertbeteiligung*

<sup>1</sup> Die Gemeinden können mit den Grundeigentümern im Hinblick auf die Überbauung von Grundstücken verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, in denen besondere Finanzierungsmodalitäten für die Erschliessung festgelegt sind.

<sup>2</sup> Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile zur Ein- oder Aufzonung verschafft werden, können vertraglich verpflichtet werden, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes zur Sicherstellung oder Steigerung der Baulandverfügbarkeit zur Verfügung zu stellen.

#### **Art. 29** *Kostentragung bei Erschliessungen*

<sup>1</sup> An die Kosten der Groberschliessung erhebt die Gemeinde angemessene Beiträge von den Grundeigentümern, denen durch den Bau der Anlage ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.

<sup>2</sup> Die Kosten der Feinerschliessung gehen in der Regel voll zu Lasten der Grundeigentümer. Die Gemeinde hat einen Kostenanteil zu übernehmen, wenn die Anlage teilweise auch dem Gemeinwesen dient.

<sup>3</sup> Beiträge an Erschliessungsanlagen werden spätestens mit der Fertigstellung des Werkes fällig. Sie können in Härtefällen gestundet werden, wenn der Grundeigentümer aus achtbaren Gründen den Sondervorteil nicht nutzen kann.

<sup>4</sup> Bei leitungsgebundenen Erschliessungsanlagen können neben Erschliessungsbeiträgen auch Anschluss- und Benützungsgebühren erhoben werden.

<sup>5</sup> Die Gemeinden und die Versorgungswerke gemäss Art. 28 Abs. 1 dieses Gesetzes haben für ihre Forderungen aus Erschliessungs- und

<sup>18</sup> Fassung von Abs. 2 gemäss Nachtrag vom 30. April 2009

<sup>19</sup> GDB 760.1

<sup>20</sup> GDB 210.1

<sup>21</sup> Eingefügt durch Nachtrag vom 18. Dezember 2003

<sup>22</sup> Eingefügt durch Nachtrag vom 30. April 2009

Anschlussbeiträgen Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen, allen eingetragenen Belastungen vorgehenden Grundpfandes. Das Pfandrecht muss spätestens zwölf Monate nach Fälligkeit der Forderung im Grundbuch eingetragen werden.

#### **Art. 30**<sup>23</sup> *Erschliessungsprogramm und -reglement*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beschliesst das Erschliessungsprogramm<sup>24</sup>. Darin wird gestützt auf die erwünschte räumliche Ordnung der Gemeinde aufgezeigt, wie, wann und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung, ihr Ausbau oder Ersatz erfolgen.

<sup>2</sup> Die Gemeinden regeln die Einzelheiten der Kostentragung der Erschliessungsaufwendungen sowie die weiteren Folgen, die sich aus der Erschliessungspflicht ergeben, in einem Erschliessungsreglement.

#### **Art. 31** *Ergänzendes Recht*

<sup>1</sup> Soweit dieses Gesetz keine besonderen Vorschriften enthält, gelten die Grundsätze und Bestimmungen des Erschliessungsrechts gemäss der Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzgebung<sup>25</sup>.

<sup>2</sup> Der Kantonsrat kann durch Verordnung Bestimmungen über Erschliessungskosten erlassen, die für jene Gemeinden verbindlich sind, die über kein eigenes Erschliessungsreglement verfügen.

#### **Art. 32** *Kosten der kantonalen Planungen sowie der Ortsplanungen*

<sup>1</sup> Der Kanton trägt die Kosten der kantonalen Richtplanung und der kantonalen Nutzungsplanung.

<sup>2</sup> Die Gemeinden tragen die Kosten der Ortsplanung.

#### **Art. 33** *Kosten von Quartierplänen*

<sup>1</sup> Die Grundeigentümer tragen die Kosten der Quartierpläne. Trägt ein Quartierplan zur öffentlichen Aufgabenerfüllung bei, so kann die Gemeinde Beiträge leisten.

<sup>2</sup> Erstellt der Gemeinderat einen Quartierplan, so kann er vor Beginn der Arbeiten von den betroffenen Grundeigentümern eine entsprechende Kostengutsprache verlangen.

<sup>3</sup> Können sich die Grundeigentümer über die Kostenverteilung bei privaten Quartierplänen nicht einigen, so entscheidet hierüber der Gemeinderat nach Massgabe der Flächen und der den Grundeigentümern erwachsenden Vor- und Nachteile.

### **III. Bauvorschriften**

#### **1. Materielle Bauvorschriften**

#### **Art. 34** *Baubewilligungspflicht*

<sup>1</sup> Ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sind nach Massgabe dieses Gesetzes und der dazugehörenden Verordnung bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Keiner Baubewilligung bedürfen Bauten, die nach Bundesrecht nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen, oder Bauvorhaben, die durch andere Gesetze umfassend geregelt sind, insbesondere hinsichtlich der

<sup>23</sup> Fassung gemäss Nachtrag vom 30. April 2009

<sup>24</sup> Art. 19 Abs. 2 RPG (SR 700)

<sup>25</sup> SR 843 und 843.1

Berücksichtigung der Anliegen des Bau- und Planungsrechts und der Wahrung der Einsprache- und Beschwerdemöglichkeit.

<sup>3</sup> Berühren Vorhaben keine wesentlichen öffentlichen Interessen und steht der Kreis der betroffenen Personen eindeutig fest, so können sie in einem vereinfachten Verfahren bewilligt werden.

### **Art. 35** *Baureife*

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifem und in der Regel mit Strasse, Kanalisation, Wasser und Strom erschlossenem Land bewilligt werden. Die Baureife richtet sich im einzelnen nach Lage, Form und Beschaffenheit des Grundstücks und nach dem vorgesehenen Nutzungszweck. Die Erschliessung muss spätestens mit dem Gebäude erstellt werden.

<sup>2</sup> Die Gemeinden sorgen dafür, dass Erschliessungsanlagen nicht grösser erstellt werden, als es ihr Zweck erfordert. Sie bestimmen die Strassenbreiten in Berücksichtigung der Verkehrserfordernisse und der Sicherheit; die versiegelten Flächen sind möglichst klein zu halten.

### **Art. 36** *Arten von Bauten*

<sup>1</sup> Bauten können Hauptbauten, Kleinbauten oder Kleinstbauten sein. Als Kleinbauten gelten An- und Nebenbauten.

<sup>2</sup> Als Anbauten gelten nicht bewohnbare Bauteile eines Hauptbaues bis insgesamt 80.0 m<sup>2</sup> Fläche und bis 4.0 m Gebäudehöhe bzw. 4.5 m Firsthöhe.

<sup>3</sup> Als Nebenbauten gelten nicht bewohnbare selbständige Baukörper bis zu 80.0 m<sup>2</sup> Fläche und bis 4.0 m Gebäudehöhe bzw. 4.5 m Firsthöhe.

<sup>4</sup> Kleinstbauten sind bau- und planungsrechtlich unbedeutende Anlagen und Bauten bis zu einer Grundfläche von 8.0 m<sup>2</sup> und einer Höhe bis zu 2.4 m, die unbewohnt, nicht am Wasser- und Kanalisationsnetz angeschlossen sind und nicht der Lagerung leicht brennbarer oder umweltgefährdender Materialien dienen, wie Fahrradunterstände, Holzschöpfe, Ställe und Gehege für Kleintiere.

<sup>5</sup> Als Mehrfamilienhäuser und Wohnüberbauungen gelten Bauten mit sechs und mehr Wohnungen.

### **Art. 37** *Einordnung von Bauten und Anlagen*

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; dies gilt auch für Materialien und Farben.

### **Art. 38** *Abstandsvorschriften* *a. Grenz- und Gebäudeabstände*

<sup>1</sup> Die Gemeinden legen im Baureglement die Grenz- und Gebäudeabstände fest, wobei der Gebäudeabstand sich in der Regel aus der Summe der Grenzabstände ergibt.

<sup>2</sup> Der Grenzabstand ist in Abhängigkeit von der Geschosshöhe oder der Fassadenhöhe festzulegen, wobei ein Mindestabstand von 4.0 m, in Kernzonen von 3.0 m, zu beachten ist.

<sup>3</sup> Bei Bauten von mehr als 18.0 m Gebäudelänge ist ein Mehrlängenzuschlag, bei Bauten mit mehr als 12.0 m Fassadenhöhe ist ein Mehrhöhenzuschlag zuzurechnen. Innerhalb reiner Gewerbe- oder Industriezonen kann der Gemeinderat auf einen Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlag verzichten, wenn dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen. Gegenüber Wohnzonen und gemischten Zonen ist jedoch der Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlag zu beachten.

**Art. 39** *b. bei Kleinbauten und Kleinstbauten*

<sup>1</sup> Für Kleinbauten und Kleinstbauten kann der Grenzabstand bis auf 1.5 m und der Gebäudeabstand bis auf 3.0 m vermindert werden, wenn die Gebäudelänge gegenüber der Nachbargrenze 10.0 m nicht übersteigt.

<sup>2</sup> Für Nebenbauten und Kleinstbauten kann der Gebäudeabstand gegenüber zugehörigen Hauptbauten, die auf der gleichen Parzelle stehen, unterschritten werden.

<sup>3</sup> Für Kleinstbauten können mit dem schriftlichen Einverständnis des Nachbarn die gleichen Abstandsvorschriften wie für Einfriedungen angewendet werden.

**Art. 40** *c. gegenüber Strassen, Gewässern und Wäldern*

<sup>1</sup> Es sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

- a. 8.0 m bei Hauptstrassen ausserhalb des Baugebiets,
- b. 4.0 m bei allen übrigen öffentlichen Strassen,
- c. gegenüber Nationalstrassen gelten die bundesrechtlichen Bestimmungen,
- d. 4.0 m bei Fliessgewässern,
- e. 10.0 m bei Seen,
- f. 4.0 m bei geschützten Hecken und Ufergehölzen,
- g. 20.0 m bei Wäldern; die Gemeinden können mit Baulinien kleinere oder auch grössere Waldabstände vorschreiben oder in begründeten Fällen für ein- bis zweigeschossige Bauten unter Vorbehalt der Genehmigung des zuständigen Departementes einen verminderten Waldabstand bewilligen. Der bundesrechtliche Mindestabstand ist in jedem Fall einzuhalten<sup>26</sup>.

<sup>2</sup> Die Strassenabstandsbestimmungen gehen den Bestimmungen über die Grenzabstände vor.

**Art. 41** *d. weitere Abstandsbestimmungen*

<sup>1</sup> Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw., werden beim Grenzabstand nur mitberechnet, soweit ihre Ausladung 1.5 m, bei Klein- und Kleinstbauten 0.5 m, übersteigt. Sie dürfen Baulinien längs Strassen um höchstens 1.0 m überkragen, sofern bei bestehenden oder geplanten Trottoirs eine lichte Höhe von mindestens 3.0 m eingehalten und das Strassenprofil freigehalten wird.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten haben einen Grenzabstand von mindestens 1.0 m einzuhalten. Mit schriftlichem Einverständnis des Nachbarn darf dieser Abstand unterschritten oder an die Grenze gebaut werden. Gegenüber Nachbargrundstücken dürfen unterirdische Bauten das gewachsene Terrain um höchstens 1.0 m überragen. Gegenüber Strassen können für unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht überragen, mit dem schriftlichen Einverständnis des Strasseneigentümers verminderte Abstände bewilligt werden.

<sup>3</sup> Gegenüber einem bestehenden, nach dem vorliegenden Gesetz zu nahe an der Grenze liegenden Altbau ist nur der ordentliche Grenzabstand einzuhalten, sofern dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen; andernfalls kann der Gemeinderat eine Vergrösserung des Grenzabstandes verlangen.

<sup>4</sup> Bauten können zusammengebaut werden, sofern sie auf dem gleichen Grundstück erstellt werden oder eine entsprechende nachbarrechtliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist. Die zulässigen Gebäudemasse bleiben vorbehalten.

<sup>26</sup> Waldgesetz, SR 921.0

<sup>5</sup> Durch nachbarrechtliche Dienstbarkeit können die Grenzabstände bei Einhaltung des Gebäudeabstandes auf die in Betracht kommenden Grundstücke ungleich verteilt werden.

<sup>6</sup> Die durch Baulinien festgelegten Abstände gehen allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsbestimmungen vor.

<sup>7</sup> Der Abstand gegenüber Bahnlinien und Hochspannungsleitungen bemisst sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts<sup>27</sup>.

#### **Art. 42** *e. Berechnung der Abstände*

<sup>1</sup> Der Grenzabstand ist die kürzeste, horizontal gemessene Entfernung zwischen Grundstücksgrenze und Fassade.

<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der Grenzabstände.

<sup>3</sup> Der Strassenabstand wird senkrecht zum bestehenden oder projektierten Strassenrand gemessen. Das Trottoir ist nicht Bestandteil der Strasse.

<sup>4</sup> Der Waldabstand wird von den äussersten Stämmen des geschlossenen Waldes zur Mitte der nächstliegenden Fassade eines Gebäudes gemessen.

<sup>5</sup> Der Heckenabstand wird vom Stock der Hecke bis zum nächstliegenden Gebäudeteil gemessen.

<sup>6</sup> Der Abstand zu Seen und Fliessgewässern bemisst sich ab oberer Böschungskante, bei Dämmen ab äusserem Böschungsfuss.

<sup>7</sup> Der Mehrlängenzuschlag beträgt ein Drittel des Masses der Mehrlänge, jedoch höchstens das Ausmass des ordentlichen Grenzabstandes. Die Gebäudelänge ergibt sich aus der senkrechten Projektion des Gebäudekörpers auf die Grundstücksgrenze. Bei gestaffelten oder nicht parallel zur Grenze gestellten Baukörpern vermindert sich die massgebende Gebäudelänge um das Mass der Zurückversetzung, gemessen ab dem ordentlichen Grenzabstand. Bauten und Bauteile von nicht mehr als 4.0 m Gebäudehöhe bzw. 4.5 m Firsthöhe und 10.0 m Länge werden nicht mitgerechnet.

<sup>8</sup> Der Mehrhöhenzuschlag entspricht dem Mass ab 12.0 m Höhe bis zur massgebenden Fassadenhöhe.

#### **Art. 43** *Einfriedungen und Böschungen*

<sup>1</sup> Tote Häge und freistehende oder hinterfüllte Mauern bis zu 1.2 m Höhe dürfen gegenüber dem Nachbargrundstück sowie gegenüber Strassen und Wegen an die Grenze gestellt werden.

<sup>2</sup> Für Lebhäge bis zu 1.2 m Höhe ist ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn ein Grenzabstand von wenigstens 0.3 m zu beachten.

<sup>3</sup> Für Häge und freistehende oder hinterfüllte Mauern von mehr als 1.2 m Höhe ist ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn ein der Mehrhöhe entsprechender zusätzlicher Abstand einzuhalten.

<sup>4</sup> Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.5 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird.

#### **Art. 44** *Gebäudemasse* *a. Grundsatz*

<sup>1</sup> Die Gemeinden legen im Baureglement die zulässigen Gebäudemasse und die zulässige Geschosszahl fest.

<sup>2</sup> Wohnbauten sowie Wohn- und Gewerbebauten von mehr als vier Vollgeschossen oder einer Firsthöhe von mehr als 20.0 m sind nur aufgrund eines Quartierplanes zulässig.

<sup>27</sup> SR 742.141.1, SR 734

**Art. 45** *b. Berechnung*

<sup>1</sup> Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Niveaupunkt und der Oberkante der Decke über dem obersten Vollgeschoss.

<sup>2</sup> Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Firstes.

<sup>3</sup> Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt eines Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden.

<sup>4</sup> Als Fassadenhöhe gilt in der Regel der senkrechte Abstand in der Mitte der Fassade ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche; bei Giebelfassaden ist die Höhe des Giebeldreiecks nicht mitzuberechnen. Bei grösseren Terrainabstufungen und -neigungen und bei Dachversetzungen sind die Messpunkte auszumitteln. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers zu messen.

<sup>5</sup> Die Geschosshöhe entspricht der Zahl der Vollgeschosse. Bei Gebäuden mit überhohen Räumen werden jeweils 3.0 m Raumhöhe als Geschoss angerechnet.

<sup>6</sup> Als Dachgeschoss gilt ein Geschoss, bei dem nicht mehr als 60 Prozent der Vollgeschossfläche die lichte Raumhöhe von 2.40 m überschreiten. Dasselbe gilt bei Flachdachbauten sinngemäss für Attikageschosse.

<sup>7</sup> Als Untergeschoss gilt ein Geschoss, das zu mehr als der Hälfte seiner Aussenflächen unter dem gewachsenen oder tiefer gelegten neuen Terrain liegt.

<sup>8</sup> Bei zusammengebauten, abgetreppten oder gestaffelten Baukörpern wird die Gebäudehöhe, die Firsthöhe, der Niveaupunkt, die Fassadenhöhe und die Geschosshöhe für jeden Gebäudekörper gesondert berechnet. Der einzelne Gebäudekörper hat dabei eine grundrissliche Einheit zu umfassen.

**Art. 46** *Abstellflächen für Fahrzeuge*

<sup>1</sup> Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen von Bauten sind in der Regel genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder auf privatem Grund vorzusehen. Die Abstellflächen müssen dauernd benutzt werden können.

<sup>2</sup> Ist die Errichtung der geforderten Flächen rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder wäre der Aufwand unzumutbar, so sind angemessene Ersatzabgaben zu leisten, die zweckgebunden zur Schaffung entsprechender gemeinschaftlicher Anlagen zu verwenden sind.

<sup>3</sup> Die Gemeinden stellen die Bemessungsgrundsätze für Abstellflächen auf und legen die Höhe der Ersatzabgaben fest.

<sup>4</sup> Die Gemeinden können bestimmen, dass:

- a. in bestimmten Gebieten, die vom Verkehr zu entlasten sind, keine oder nur beschränkte Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden dürfen;
- b. erhaltenswerte Vorgärten und Höfe nicht für Parkierungsflächen beansprucht werden dürfen;
- c. Abstellplätze für bestimmte Gebiete als Gemeinschaftsanlagen zu erstellen sind.

**Art. 47** *Spielplätze und Gemeinschaftsbereiche*

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind ausreichend geschützte, sonnige und kindergerechte Spielplätze herzurichten.

<sup>2</sup> Beim Bau von Mehrfamilienhaussiedlungen ist ein angemessener Teil der Spiel-, Freizeit- und Gemeinschaftsbereiche wetterunabhängig zu gestalten.

<sup>3</sup> Die Gemeinden stellen die Bemessungsgrundsätze auf.

**Art. 48**      *Sicherheit und Gesundheit*

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie den Regeln der Baukunde und den Erfordernissen der Sicherheit und Gesundheit entsprechen. Erstellung und Abbruch haben den anerkannten Regeln der Technik zu genügen. Werden infolge mangelhaften Gebäudeunterhalts Personen oder Tiere gefährdet, so veranlasst die Gemeinde nach erfolgloser Mahnung die Ersatzvornahme auf Kosten des Eigentümers.

<sup>2</sup> Die Gemeinden erlassen im Baureglement die entsprechenden Vorschriften.

**Art. 49**<sup>28</sup>      *Energieverwendung*

<sup>1</sup> Neubauten und Umbauten haben den Anforderungen an eine sparsame Energieverwendung und rationelle Energienutzung, insbesondere im Bereich der Gebäudehülle und Haustechnik, gemäss den anerkannten Regeln der Technik zu genügen.

<sup>2</sup> Der Kanton kann energetische Massnahmen bei Neubauten und Umbauten oder eine vorbildliche Bauweise sowie Projekte zur Förderung sparsamer Energieverwendung oder rationeller Energienutzung mit Beiträgen unterstützen.

**Art. 50**      *Behindertengerechtes Bauen*

<sup>1</sup> Bei Bauten und Anlagen ist auf die Bedürfnisse der Behinderten angemessen Rücksicht zu nehmen. Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benützbar sind. Dies gilt auch bei wesentlichen Erweiterungen und neubauähnlichen Umbauten.

<sup>2</sup> Auf Vorkehren für Behinderte kann ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn andernfalls unverhältnismässige Mehrkosten entstehen oder andere Interessen überwiegen.

**Art. 51**      *Beanspruchung öffentlichen Grundes, Duldung  
öffentlicher Einrichtungen*

<sup>1</sup> Die Gemeinden regeln Zulässigkeit, Verfahren und Entschädigung bei vorübergehender Inanspruchnahme öffentlichen Grundes für Bauarbeiten.

<sup>2</sup> Die Grundeigentümer haben Signale, Strassenbezeichnungen, Zeichen öffentlicher Werke, öffentliche Beleuchtungseinrichtungen sowie Leitungen an ihren Bauten, an Einfriedungen und auf ihren Grundstücken zu dulden. Ihre Interessen sind angemessen zu berücksichtigen. Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten.

**Art. 52**      *Verkehrsabwicklung*

<sup>1</sup> Der Verkehr auf Strasse und Trottoir darf weder durch unzweckmässige Ausfahrten, noch durch Mauern, Pflanzen, Einfriedungen oder andere Anlagen entlang von Strassen und Trottoirs behindert werden.

<sup>2</sup> Bei Garagen mit direkter Ausfahrt ist gegenüber dem Trottoir und, wo kein Trottoir besteht, gegenüber Strassen ein Abstand von 6.0 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Ein- und Ausfahrten von Garagen dürfen höchstens 18 Prozent Neigung aufweisen. Angrenzend an die Strasse bzw. an das Trottoir darf die Ausfahrt auf eine Tiefe von mindestens 2.0 m nicht mehr als drei Prozent Gefälle aufweisen.

<sup>28</sup> Fassung gemäss Nachtrag vom 14. April 2011 (Umsetzung Energiekonzept 2009)

**Art. 53** *Ausnahmebewilligungen*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann bei schützenswerten Interessen des Eigentümers von den Planungs- oder Bauvorschriften abweichende Bewilligungen erteilen:

- a. wenn die Anwendung der Vorschriften für die Bauherrschaft zu einer offensichtlichen Härte führt;
- b. wenn eine den öffentlichen Interessen, namentlich dem Sinn dieses Gesetzes besser entsprechende Überbauung erzielt werden kann;
- c. beim Umbau von Altbauten.

In jedem Fall dürfen durch die Ausnahmebewilligungen weder andere wichtige öffentliche Interessen noch solche der Nachbarn wesentlich beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Von der Geschosszahl und von Dichteziffern sind nur dort Ausnahmen möglich, wo dies gesetzlich, reglementarisch oder in Quartierplänen als zulässig erklärt wird.

<sup>3</sup> Soweit eine Ausnahmebewilligung eine Abweichung von den kantonalen Mindestvorschriften beinhaltet, bedarf sie der Genehmigung durch das zuständige Departement.

**Art. 54** *Bestandesgarantie*  
*a. Grundsatz*

<sup>1</sup> Weiterbestand, Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen sind gewährleistet.

<sup>2</sup> Umbauten sowie der Wiederaufbau zerstörter oder abgebrochener Gebäude innert fünf Jahren sind zulässig, sofern keine ungünstigen Verhältnisse entstehen oder bestehen bleiben und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

**Art. 55** *b. Erweiterung innerhalb der Bauzone*

<sup>1</sup> Bestehende Bauten, die dem Zweck der Nutzungszone widersprechen, dürfen angemessen erweitert werden, wenn die Bauvorschriften eingehalten, keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt und durch die Erweiterung auf die Nachbarschaft nach den örtlichen Verhältnissen keine übermässigen Immissionen entstehen.

<sup>2</sup> Bei bestehenden Bauten, die den Bauvorschriften nicht entsprechen, können neubauähnliche Umbauten und Erweiterungen gestattet werden, wenn keine wesentlichen öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

**Art. 56** *Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone*

<sup>1</sup> Für die Errichtung neuer und die vollständige Zweckänderung bestehender Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die dem Zweck der Nutzungszone widersprechen, gelten die bundesrechtlichen Vorschriften<sup>29</sup>.

<sup>2</sup> Bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone dürfen erneuert, teilweise geändert, erweitert oder wieder aufgebaut werden, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist.

**2. Baubewilligungsverfahren, Baukontrolle und Gebühren****Art. 57** *Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle*

<sup>1</sup> Der Kantonsrat regelt das Baubewilligungsverfahren durch Verordnung. Es stellt sicher, dass im Hinblick auf eine umfassende Interessenabwägung und

<sup>29</sup> SR 700 und 700.1

einen beförderlichen zeitlichen Ablauf alle raumplanerischen, energiepolitischen, natur- und umweltschutzrechtlichen Bestimmungen frühzeitig berücksichtigt und koordiniert werden.

<sup>2</sup> Die Gemeinden überwachen die Einhaltung der erteilten Baubewilligungen.

#### **Art. 58** *Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes*

<sup>1</sup> Wird unberechtigterweise mit der Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen begonnen, so verfügt der Gemeinderat sofort die Einstellung der Arbeiten.

<sup>2</sup> Widerspricht die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen, so setzt die Baubewilligungsbehörde Bauherrschaft und Grundeigentümer eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes oder zur Einreichung eines Gesuchs um nachträgliche Baubewilligung.

<sup>3</sup> Wird der rechtmässige Zustand nicht wiederhergestellt oder kann das nachträgliche Baugesuch nicht bewilligt werden, so ist die Entfernung oder Änderung der rechtswidrig ausgeführten Bauten und Anlagen zu verfügen.

<sup>4</sup> Wird der verfügte Zustand nicht innert angesetzter Frist hergestellt, so kann der Gemeinderat die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Bauherrschaft durchführen lassen. Die Gemeinde kann die Bauherrschaft verpflichten, die mutmasslichen Kosten der Ersatzvornahme sicherzustellen.

<sup>5</sup> Für die Kosten der Ersatzvornahme besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht, das den bereits eingetragenen Pfandrechten im Rang nachgeht. Das Pfandrecht muss spätestens zwölf Monate nach Fälligkeit der Forderung im Grundbuch eingetragen werden.

#### **Art. 59** *Gebühren*

Kanton und Gemeinden erheben für die Behandlung von Gesuchen und für amtliche Verrichtungen beim Vollzug dieses Gesetzes Gebühren.

### **IV. Rechtsschutz**

#### **Art. 60** *Rechtsschutz* *a. Legitimation*

<sup>1</sup> Zur Erhebung von Einsprachen und Beschwerden ist befugt, wer vom Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat.

<sup>2</sup> Die Einsprache- und Beschwerdebefugnis der kantonalen Vereinigungen und Sektionen schweizerischer Vereinigungen regelt der Kantonsrat durch Verordnung.

<sup>3</sup> Bei Kollektiveinsprachen und gleichlautenden Einzeleinsprachen ist ein Vertreter anzugeben. Erfolgt dies nicht innert angemessener Frist, so bezeichnet die Behörde einen oder mehrere Vertreter.

#### **Art. 61** *b. Rechtsmittel*

<sup>1</sup> Wer es unterlässt, Einsprache zu erheben, obwohl er dazu Anlass gehabt hätte, kann den ergehenden Entscheid nicht anfechten. Vorbehalten ist die Wiederherstellung bei unverschuldeter Säumnis.

<sup>2</sup> Einsprachen sind während der Auflagefrist, Beschwerden innert 20 Tagen seit Zustellung des Entscheides schriftlich und begründet einzureichen.

<sup>3</sup> Gegen Verfügungen und Beschlüsse des Gemeinderates, der Gemeindeversammlung oder eines kantonalen Departementes kann beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

<sup>4</sup> Dem Regierungsrat kommt die volle Überprüfungsbefugnis zu.

<sup>5</sup> Auf dem Gebiet des Bau- und Planungsrechts ist die Beschwerde an das kantonale Verwaltungsgericht zulässig. Vorbehalten bleiben die Ausnahmen nach dem Gerichtsorganisationsgesetz<sup>30, 31</sup>.

## V. Strafbestimmungen

### Art. 62 *Strafen*

<sup>1</sup> Vorsätzliche und fahrlässige Widerhandlungen gegen Vorschriften dieses Gesetzes sowie darauf gestützter Erlasse und Verfügungen werden mit Busse bis Fr. 20 000.– bestraft. Strafbar sind insbesondere auch die Ausführung von Bauten ohne Bewilligung, die Abweichung von bewilligten Plänen sowie die Missachtung von Bedingungen und Auflagen.<sup>32</sup>

<sup>2</sup> In schweren Fällen oder bei wiederholten Zuwiderhandlungen kann mit der Busse eine Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren verbunden werden.<sup>33</sup>

<sup>3</sup> Zuständigkeit und Verfahren richten sich nach der Strafprozessordnung<sup>34</sup>.

<sup>4</sup> Anstiftung und Gehilfenschaft sind strafbar.

<sup>5</sup> Die Strafverfolgung verjährt in drei Jahren seit der Feststellung der Widerhandlung. Die absolute Verjährung tritt sechs Jahre nach Begehung der Tat ein.

## VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

### Art. 63 *Anpassung an das neue Recht und Weitergeltung bisherigen Rechts*

<sup>1</sup> Baureglemente und Zonenpläne sind, soweit nötig, bei nächster Gelegenheit den Bestimmungen dieses Gesetzes anzupassen. In begründeten Fällen kann der Regierungsrat Fristen ansetzen.

<sup>2</sup> Die aufgrund bisherigen Rechts geltenden Baureglemente und Pläne der Gemeinden bleiben in Kraft, soweit sie nicht zwingenden Vorschriften des neuen, übergeordneten Rechts widersprechen. Sie erhalten durch das neue Recht keine weitergehenden Rechtswirkungen.

<sup>3</sup> Entstehen mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes infolge eines Verweises auf die alte baugesetzliche Regel Lücken im kommunalen Recht, so gelten die bisherigen baugesetzlichen Bestimmungen bis zum Erlass des neuen Baureglementes weiter.

<sup>4</sup> Bestehende Quartierpläne sind auf die Bestimmungen dieses Gesetzes hin zu überprüfen und soweit nötig anzupassen. Der Gemeinderat kann im Einzelfall Fristen ansetzen.

### Art. 64 *Hängige Verfahren*

<sup>1</sup> Dieses Gesetz findet auf alle Baugesuche Anwendung, die nach dem Inkrafttreten eingereicht werden. Die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes noch nicht entschiedenen Gesuche und die beim Regierungsrat hängigen Beschwerden werden nach neuem Recht entschieden, wenn dieses für die Bauherrschaft günstiger ist.

<sup>2</sup> Auf laufende Planungen sind die neuen materiellen Vorschriften dieses Gesetzes anzuwenden, wenn angesichts der getätigten Vorarbeiten eine

<sup>30</sup> GDB 134.1

<sup>31</sup> Geändert durch die AB über die Umsetzung der Rechtsweggarantie sowie der Bundesrechtspflege (A. Gesetze: Ziff. 9.) und das Gesetz über die Justizreform (Ziff. I. 13)

<sup>32</sup> Geändert durch EG zum AT StGB vom 14. Oktober 2005 (Ziff. I. 10.)

<sup>33</sup> Geändert durch EG zum AT StGB vom 14. Oktober 2005 (Ziff. I. 10.)

<sup>34</sup> GDB 320.11

Anpassung an das neue Recht zumutbar ist, insbesondere wenn noch keine öffentliche Auflage von Baureglement und Zonenplan stattgefunden hat.

<sup>3</sup> Behörden, die nach neuem Recht nicht mehr zuständig sind, erledigen die bei ihnen hängigen Verfahren. Die Rechtsmittel richten sich nach neuem Recht.

**Art. 64a**<sup>35</sup> *Übergangsrecht bis zur Anpassung an das Energiekonzept 2009*

<sup>1</sup> Bis zur Anpassung der kommunalen Baureglemente an das Energiekonzept 2009 sind für die Berechnung der Ausnützungs-, Geschossflächen- oder Überbauungsziffer die Aussenwandquerschnitte lediglich bis höchstens 35 cm anzurechnen.

<sup>2</sup> In den Ausführungsbestimmungen werden zertifizierte Energiestandards bestimmt, bei deren Umsetzung die Aussenwandquerschnitte nur teilweise oder gar nicht berücksichtigt werden müssen.

**Art. 65** *Änderung bisherigen Rechts*

Das Gesetz über die Volksabstimmungen<sup>36</sup> wird wie folgt ergänzt:

«Art. 16a *Äusserungsrecht bei Ortsplanungen*

Wird an einer Gemeindeversammlung über Anträge zum Erlass oder zur Änderung einer Ortsplanung abgestimmt, so steht den nicht stimmberechtigten Grundeigentümern das Recht zu, sich vorher an der Versammlung zum Verhandlungsgegenstand zu äussern.»

«Art. 18 Abs. 5

<sup>5</sup> Bei Ortsplanungen sind Änderungsanträge unzulässig.»

**Art. 66** *Vollzugsverordnung*

Der Kantonsrat erlässt die zum Vollzug dieses Gesetzes notwendigen Vorschriften durch Verordnung.

**Art. 67** *Aufhebung bisherigen Rechts*

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes wird das Baugesetz vom 4. Juni 1972<sup>37</sup> aufgehoben.

**Art. 68** *Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat bestimmt, wann dieses Gesetz in Kraft tritt.<sup>38</sup>

<sup>2</sup> Art. 15 Abs. 7, Art. 22 Abs. 1 und Art. 40 Abs. 1 Bst. g dieses Gesetzes bedürfen der Genehmigung des Bundes.<sup>39</sup>

<sup>35</sup> Eingefügt durch Nachtrag vom 14. April 2011 (Umsetzung Energiekonzept 2009)

<sup>36</sup> GDB 122.1

<sup>37</sup> LB XIII, 347

<sup>38</sup> Vom Regierungsrat auf 1. September 1994 in Kraft gesetzt

<sup>39</sup> Art. 15 Abs. 7 und Art. 22 Abs. 1 vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 20. Oktober 1994; Art. 40 Abs. 1 Bst. g vom Eidgenössischen Departement des Innern genehmigt am 28. Juli 1994