

# **Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG)<sup>30</sup>**

vom 24. April 1988<sup>1</sup>

---

Die Landsgemeinde,  
gestützt auf Art. 21, 22, 30, 31 und 52 der Kantonsverfassung, in Ausführung der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung<sup>2</sup>,  
beschliesst:

## **I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

**Art. 1-4** ...<sup>32</sup>

## **II. PLANUNGSVORSCHRIFTEN**

### **A. Allgemeine Bestimmungen**

**Art. 5-7** ...<sup>32</sup>

**Art. 8** ...<sup>17</sup>

**Art. 9-13** ...<sup>32</sup>

### **B. Kantonaler Richtplan**

**Art. 14-20** ...<sup>32</sup>

### **C. Regionaler Richtplan**

**Art. 21-23** ...<sup>17</sup>

## D. Gemeindeplanung

### 1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 24-28 ...<sup>32</sup>

### 2. Kommunalen Richtplan

Art. 29-31 ...<sup>32</sup>

### 3. Kommunale Nutzungsplanung

#### a) Gemeinsame Bestimmungen

Art. 32 ...<sup>17</sup>

#### Art. 33 Überprüfung<sup>17</sup>

Nutzungspläne und Vorschriften sind in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft zu überprüfen.

#### Art. 34 Änderung oder Aufhebung<sup>17</sup>

<sup>1</sup>Zwischen zwei Gesamtüberprüfungen der Zonenpläne und der Vorschriften kann der Gemeinderat Änderungsanträge zurückstellen. Änderungsanträge sind jedoch spätestens binnen drei Jahren seit der Einreichung der Gemeindeversammlung vorzulegen.

<sup>2</sup>Auf die öffentliche Bekanntmachung und Auflage der verbindlichen Pläne sowie der zugehörigen Vorschriften kann verzichtet werden, wenn es sich um unwesentliche Änderungen handelt, alle Betroffenen bekannt sind und sie schriftlich ihr Einverständnis zur geplanten Änderung erklärt haben.

#### Art. 35 Bauziffern

##### 1. Zweck und Anwendungsbereich

<sup>1</sup>Zur Bestimmung der zulässigen maximalen oder minimalen Nutzung in den Bauzonen können im Bau- und Zonenreglement Bauziffern festgelegt werden.

<sup>2</sup>Die Bauziffern können für Zonen, Nutzungen, Gebäude und Geschosse festgelegt werden.

### **Art. 36 2. Ausnützungsziffer**

<sup>1</sup>Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Gesamtheit der anrechenbaren Geschossflächen der Bauten und der anrechenbaren Grundstücksfläche; Dachgeschosse fallen bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht in Betracht, ebenso Untergeschosse, die im Sinne von Art. 162 nicht als Vollgeschosse gelten.

<sup>2</sup>Der Ausbau des am 30. Juni 1990 bestehenden umbauten Raumes ist zulässig, auch wenn dadurch die festgelegte Ausnützungsziffer überschritten wird. Die übrigen Bauvorschriften sind einzuhalten und für die Mieter müssen genügend Nebenräume (Abstellräume, Keller, usw.) bestehen bleiben. Das äussere Volumen der Bauten darf nur durch Lukarnen, Gauben und dergleichen eine Vergrösserung erfahren.<sup>17</sup>

### **Art. 37 3. Überbauungsziffer**

Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der überbauten Grundfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

### **Art. 38 4. Baumassenziffer**

Die Baumassenziffer ist die Verhältniszahl zwischen dem oberirdisch umbauten Raum und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

### **Art. 39 5. Grünflächenziffer**

<sup>1</sup>Die Grünflächenziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Grünfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup>Im Einzelfall können auch humusierte und begrünte Flächen über Einstellhallen, Sockelgeschossen und ähnlichen Bauten sowie Spielplätze, Freizeitanlagen und Wege als Grünflächen angerechnet werden, sofern diese Flächen den Zweck der ordentlichen Grünflächen erfüllen und entsprechend wirken.

### **Art. 40 6. Berechnungsweise**

Die Berechnungsweise der Bauziffern wird in der Vollziehungsverordnung geregelt.

**Art. 41      Baulinien**  
**1. Arten**

<sup>1</sup> Es werden folgende Baulinien unterschieden:

1. Baulinien entlang von Verkehrsanlagen und Leitungen;
2. Baulinien entlang von Gewässern;
3. Baulinien entlang von Wäldern;
4. Baulinien bei Natur- und Kulturobjekten, Aussichtspunkten und Hecken;
5. Baubegrenzungslinien.

<sup>2</sup> Für Bauten unter dem Erdboden, für Bauten über dem Erdboden und für einzelne Stockwerke können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden.<sup>17</sup>

<sup>3</sup> Bei der Planung von neuen öffentlichen Strassen und von Privatstrassen sind Baulinien festzulegen; das Verfahren richtet sich nach Art. 28 des Strassengesetzes<sup>6, 17</sup>.

<sup>4</sup> In Ortsbildern von nationaler oder kantonaler Bedeutung und im Bereich geschützter und schützenswerter Bauten sind Baulinienpläne zu erstellen, sofern nicht ein Bebauungsplan erstellt wird.<sup>17</sup>

**Art. 42      2. Wirkungen<sup>17</sup>**  
**a) allgemein**

<sup>1</sup> Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten. Es kann vorgeschrieben werden, dass an die Baulinie zu bauen ist.

<sup>2</sup> Die Baubegrenzungslinien bezeichnen die für Bauten und Anlagen zur Verfügung stehende Fläche und das Ausmass der Freihalteflächen.

<sup>3</sup> Baulinien gehen allen andern öffentlichrechtlichen Abstandsvorschriften vor.

<sup>4</sup> Für Baulinien entlang von Strassen bleiben die Vorschriften der Strassengesetzgebung<sup>6</sup> vorbehalten.

**Art. 43      b) Ausnahmen für bestehende Bauten<sup>17</sup>**

An bestehenden Bauten und Anlagen, die über die Baulinien und die Baubegrenzungslinien hinausragen, sind im Rahmen der Zonenvorschriften An-, Um- oder Aufbauten zu gestatten, wenn die öffentlichen Interessen nicht wesentlich berührt werden; Überschreitungen der Baulinien sind auch erlaubt, wenn bestehende Bauten gegen Wärmeverluste isoliert werden.

**Art. 44-45 ...<sup>17</sup>****Art. 46 3. Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen<sup>17</sup>**

<sup>1</sup> Vor der Baulinie dürfen öffentliche Einrichtungen, wie Brunnen, Polizeimelder, Telefonkabinen, Schutzdächer, Verteilerkästen, Kompakttrafostationen, Toilettenanlagen usw. aufgestellt werden, soweit das öffentliche Interesse es erfordert.

<sup>2</sup> Dabei ist auf die Umgebung und die Wünsche benachbarter Grundeigentümer gebührend Rücksicht zu nehmen.

**Art. 47 ...<sup>17</sup>****b) Zonenplan, Bau- und Zonenreglement****Art. 48 Regelungspflicht der Gemeinden**

<sup>1</sup> Die politischen Gemeinden sind verpflichtet, Zonenpläne sowie die zugehörigen Bau- und Zonenreglemente zu erlassen.

<sup>2</sup> ...<sup>17</sup>

**Art. 49 Zonenplan**

<sup>1</sup> Die politischen Gemeinden ordnen in den Zonenplänen die zulässige Nutzung ihres Gebietes.

<sup>2</sup> Sie scheiden insbesondere Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen aus; sie können weitere Zonen im Sinne der Artikel 52, 53, 55, 58 bis 75 festlegen.

<sup>3</sup> Gebiete, für die kantonale oder kommunale Schutzmassnahmen nach dem Recht über den Natur- und Heimatschutz erlassen wurden oder vorgesehen sind, müssen in den Zonenplänen bezeichnet werden.

**Art. 50 Bau- und Zonenreglement**

<sup>1</sup> In den Bau- und Zonenreglementen erlassen die Gemeinden Bau- und Nutzungsvorschriften.<sup>17</sup>

<sup>2</sup> Soweit notwendig, sind im Rahmen dieses Gesetzes insbesondere Vorschriften zu erlassen über:

1. Art und Mass der baulichen Nutzung des Baugrundes (Bauziffern);
2. Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge, Gebäudetiefe, Geschosshöhe, Geschosshöhe, Gestaltung der Bauten;

3. Bauweise (offen, geschlossen, verdichtet usw.);
4. zusätzliche Nutzungsbeschränkungen (z.B. Verbot von Einkaufszentren in bestimmten Zonen, Differenzierung der Nutzung nach Gebäuden oder Geschossen, Verbot von Hochhäusern in bestimmten Zonen usw.);
- 5.<sup>17</sup> Schutz der Gesundheit (Luft, Licht- und Raumverhältnisse, Dämmung, Schallschutz, Baumaterialien usw.);
6. behindertengerechtes Bauen;
7. Erstellung und Sicherung geeigneter Spielplätze oder anderer Freizeitanlagen bei Neubauten, Beteiligung an gemeinsamen Spielplätzen und Freizeitanlagen sowie Entrichtung von Ersatzabgaben;
8. Erschliessung der Bauzonen, Verkehrsanlagen, Einfahrten, Einfriedungen;
9. Umgebungsgestaltung, insbesondere Begrünung und Bepflanzung;
- 10.<sup>22</sup> Gewässerräume gemäss der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz<sup>23</sup> und über den Wasserbau<sup>3</sup>;
11. Pflicht und Verbot, Abstellflächen für Fahrzeuge auf privatem Grund zu erstellen sowie Entrichtung von Ersatzabgaben im Rahmen der geltenden Gesetzgebung;
12. Schutz des Ortsbildes, Erhaltung und Schutz von Kulturobjekten, Erhaltung und Pflege der Bausubstanz ortsbildgerechter Gebäude;
13. Schutz des Landschaftsbildes, Erhaltung und Schutz von Naturobjekten, Bäumen und Hecken, Erhaltung und Schaffung von Aussichtspunkten, Schutz von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen;
- 14.<sup>17</sup> ...
15. Abfallbeseitigung, Abstellplätze für Kehrichtbehälter, Kompostier- und Hundever säuberungsanlagen sowie andere Entsorgungsanlagen;
16. Lager- und Ablagerungsplätze, Terrainveränderungen, Mauern;
- 17.<sup>17</sup> planungsrechtliche Voraussetzungen für die Überbauung bestimmter Gebiete (Erlass von Bauungs- und Gestaltungsplänen usw.);
18. Lärmschutzeinrichtungen;
19. Dachgestaltung;
20. Baukontrollen und Bezugsbereitschaft neuer Wohnungen;
21. Beschränkungen für die Erstellung von Zweitwohnungen;
- 22.<sup>17</sup> Zuordnung zu Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Umweltschutzgesetzgebung.

**Art. 51** ...<sup>32</sup>

## Art. 52 Zonenüberlagerung

<sup>1</sup>Zonen können sich überlagern, wenn ihre Zwecke einander nicht ausschliessen oder die Nutzung zeitlich gestaffelt erfolgt.

<sup>2</sup>Die Nutzungszonen können insbesondere durch folgende Zonen überlagert werden:

1. Kurzzone;
- 2.<sup>17</sup> ...
3. Zone für Sport- und Freizeitanlagen;
4. Sondernutzungszone;
5. Grünzone;
6. Gefahrenzone;
7. Schutzzone.

<sup>3</sup>In den die Landwirtschaftszone überlagernden Zonen sind nur solche Einrichtungen gestattet, welche die landwirtschaftliche Nutzung nicht erheblich schmälern oder wesentlich beeinträchtigen und ökologisch verträglich sind.

## Art. 53 Zonenvorschriften

### 1. Bauzonen

#### a) Begriffe, Unterteilung

<sup>1</sup>Die Bauzonen umfassen Boden, der sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich binnen 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.<sup>17</sup>

<sup>2</sup>Die Bauzonen können in folgende Zonen unterteilt werden:

1. Wohnzone;
2. Kern-, Zentrums- und Dorfzone;
- 3.<sup>17</sup> ...
- 4.<sup>17</sup> ...
5. Industriezone;
6. Gewerbezone;
- 6a)<sup>17</sup> Wohn- und Gewerbezone;
7. Kurzzone;
8. Ferienhauszone;
- 9.<sup>17</sup> ...
10. Zone für öffentliche Zwecke;
11. Zone für Sport- und Freizeitanlagen;
- 12.<sup>17</sup> ...

<sup>3</sup>Zulässig sind auch gemischte Zonen, soweit der Zonencharakter es zulässt.

<sup>4</sup> Soweit die Zonen in den folgenden Bestimmungen nicht definiert sind, können sie von den Gemeinden im Bau- und Zonenreglement näher geregelt werden.

#### **Art. 54      b) Erschliessung der Bauzonen**

<sup>1</sup> Die Gemeinden sind verpflichtet, die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen oder auf Antrag erschliessungswilliger Grundeigentümer erschliessen zu lassen. Dabei ist auch auf die Erschliessung durch ein öffentliches Verkehrsmittel zu achten.<sup>17</sup>

<sup>2</sup> Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm, insbesondere unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde. Die Beschlussfassung über die Kredite für die Erstellung und Erneuerung der Erschliessungsanlagen bleibt vorbehalten.<sup>17</sup>

<sup>3</sup> Die Gemeinde baut die Erschliessungsanlagen, sofern nicht besondere Erschliessungsträger bestehen oder die Erstellung privaten Grundeigentümern überbunden ist.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann die Erstellung von Erschliessungsanlagen den interessierten Grundeigentümern überbinden.<sup>17</sup>

<sup>5</sup> Für die Groberschliessung (einschliesslich Privatstrassen und öffentliche Strassen privater Eigentümer) steht den Gemeinden das Enteignungsrecht zu. Das Verfahren richtet sich nach der Strassengesetzgebung<sup>6, 17</sup>

#### **Art. 55      c) Bauzonen für verdichtete Bauweise**

<sup>1</sup> Wo die Verhältnisse es rechtfertigen, können im Zonenplan Bauzonen für verdichtete Bauweise bestimmt werden. Für diese Zonen ist im Bau- und Zonenreglement eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Bauziffer festzulegen.

<sup>2</sup> Die verdichtete Bauweise bezweckt insbesondere:

1. eine haushälterische Nutzung des Bodens;
2. einen minimalen Erschliessungsaufwand und einen sparsamen Energieverbrauch.

<sup>3</sup> Bei verdichteter Bauweise muss gewährleistet sein, dass:

1. sich die Überbauung in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügt und von guter architektonischer und gestalterischer Qualität ist;
2. eine gute Wohn- und Siedlungsqualität entsteht.



<sup>4</sup> Diese Anforderungen sind durch Bebauungs- oder Gestaltungspläne sicherzustellen. Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan mit verdichteter Bauweise beträgt 2000 m<sup>2</sup>.

**Art. 56-57** ...<sup>17</sup>

**Art. 58**      **2. Bauzonenarten**  
**a) Wohnzone**

Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt; nicht störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.

**Art. 59**      **b) Kern-, Zentrums- und Dorfzonen**

<sup>1</sup> Kernzonen, Zentrumszonen und Dorfzonen umfassen Ortsteile, die zentrumsbildende Funktionen aufweisen oder dem Ort das Gepräge geben.

<sup>2</sup> Es sind darin öffentliche Bauten, Wohnbauten, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie sich mit dem gewachsenen Charakter des Ortskerns, Zentrums oder Dorfes vereinbaren lassen.

<sup>3</sup> Sind erhaltenswerte Kernzonen, Zentrumszonen und Dorfzonen nicht bereits durch überlagerte Ortsbildschutzzonen geschützt, sind im Rahmen eines Bebauungsplans Schutzvorschriften zu erlassen.

**Art. 60-61** ...<sup>17</sup>

**Art. 62**      **e) Industriezone**

<sup>1</sup> Die Industriezone ist für industrielle Anlagen und gewerbliche Betriebe bestimmt, die in andern Zonen nicht zulässig sind. Bürobauten sind gestattet, doch kann deren Anteil im Zonenreglement und in den Bebauungs- und Gestaltungsplänen beschränkt werden.

<sup>2</sup> Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

<sup>3</sup> Industriezonen sind, sofern dies möglich ist und Bedarf besteht, mit Anschlussgeleisen zu erschliessen, wobei der hierfür nötige Raum durch Baulinien freizuhalten ist.

<sup>4</sup> Wenn sich die interessierten Grundeigentümer über den Bau eines Anschlussgeleises nicht verständigen können und ein begründetes Begehren eines oder mehrerer Interessierten vorliegt, erstellt die Gemeinde das Anschlussgeleise. Der Gemeinderat entscheidet über das Gesuch und verteilt die Kosten nach dem Perimeterverfahren.

#### **Art. 63 f) Gewerbezone**

<sup>1</sup> Die Gewerbezone ist für Gewerbebetriebe bestimmt, die nur mässig stören. Bürobauten sind gestattet, doch kann deren Anteil im Zonenreglement und in Bebauungs- und Gestaltungsplänen beschränkt werden.

<sup>2</sup> Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden; in Bebauungs- oder Gestaltungsplänen kann ein erweiterter Wohnungsbau gestattet werden.

#### **Art. 63a g) Wohn- und Gewerbezone<sup>17</sup>**

Die Wohn- und Gewerbezone ist bestimmt für Wohnzwecke und für mässig störende Gewerbebetriebe.

#### **Art. 64 h) Kurzone<sup>17</sup>**

<sup>1</sup> Die Kurzone dient insbesondere Kur- und Erholungszwecken.

<sup>2</sup> Im Bau- und Zonenreglement kann bestimmt werden, dass in einer Kurzone nur Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen, die ausschliesslich Kur- und Erholungszwecken dienen.

#### **Art. 65 i) Ferienhauszone**

<sup>1</sup> Die Ferienhauszone ist für den Bau von Ferien- und Wochenendhäusern bestimmt. Sie kann nur in Gemeinden geschaffen werden, die sich für eine touristische Entwicklung eignen und die über eine entsprechende Planung verfügen. Ferienhauszonen dürfen nur ausgeschlossen werden, wenn sie im kantonalen Richtplan vorgesehen sind.<sup>17</sup>

<sup>2</sup> Für neue Ferienhauszonen ist ein Bebauungs- oder Gestaltungsplan zu erlassen.

<sup>3</sup> Die Aufwendungen für die Erschliessung, Versorgung und Entsorgung können den Grundeigentümern überbunden werden.<sup>17</sup>

#### **Art. 66 ...<sup>17</sup>**

**Art. 67 k) Zone für öffentliche Zwecke**

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Zwecke ist für dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.<sup>17</sup>

<sup>2</sup> Andere Bauten und Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.<sup>17</sup>

<sup>3</sup> Als öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen gelten namentlich:

1. Verwaltungsbauten, Bauten für öffentlichrechtliche Anstalten und für öffentliche Dienstleistungen, Schulen, Spitäler, Heime, Kirchen, Friedhöfe, Abwasserreinigungsanlagen und dergleichen;
2. Sammelanlagen des Zivilschutzes;
3. Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse tätiger kultureller und gemeinnütziger Institutionen sowie für die Gestaltung von Orts- und Quartierzentren;
4. Parks, Gärten, Kurortseinrichtungen;
5. Parkplätze und Parkhäuser für Fahrzeuge;
6. Spiel- und Sportanlagen, einschliesslich der zugehörigen Abstellplätze für Fahrzeuge;
- 7.<sup>17</sup> Bootshafenanlagen einschliesslich der zugehörigen Infrastruktur.

<sup>4</sup> Die Nutzung einer solchen Zone ist konkret zu umschreiben.

<sup>5</sup> Die Nutzung der Zonen für öffentliche Zwecke bleibt öffentlichrechtlichen Körperschaften und Anstalten sowie privatrechtlichen Institutionen, die vom öffentlichen Recht des Kantons anerkannt sind, vorbehalten.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat kann Abweichungen von Abs. 5 bewilligen.<sup>17</sup>

**Art. 68 I) Zone für Sport- und Freizeitanlagen**

<sup>1</sup> Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist bestimmt für Sport- und Spielanlagen, Skipisten, Camping- und Rastplätze, Familiengärten, Bauten und Anlagen von Jugend- und Freizeitorganisationen und dergleichen (einschliesslich die zugehörige Infrastruktur).

<sup>2</sup> Die Nutzung einer solchen Zone ist konkret zu umschreiben.

<sup>3</sup> Die Grundstücke, für die um die Erteilung des Enteignungsrechtes gemäss Art. 83 Abs. 5 nachgesucht werden kann, sind im Zonenplan zu bestimmen.

**Art. 69 ...<sup>17</sup>**

**Art. 70      3. Nichtbauzonen**  
**a) Landwirtschaftszone**

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den bodenabhängigen gewerblichen Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll. Soweit möglich sind grössere zusammenhängende Flächen auszuscheiden.

<sup>2</sup> In den Landwirtschaftszonen sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die:

1. der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, dem Obstbau, dem bodenabhängigen Gartenbau oder der bodenabhängigen Nutztierhaltung dienen; der Umfang der Bodenabhängigkeit, die innere Aufstockung im landesüblichen Mass sowie damit zusammenhängende Anmerkungen im Grundbuch werden in der Vollziehungsverordnung geregelt;
2. den betrieblich oder für den Generationenwechsel ausgewiesenen Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung dienen.

<sup>3</sup> ...<sup>17</sup>

<sup>4</sup> Gärtnereien und Baumschulen sind zulässig, wenn sie überwiegend Pflanzen aufziehen und dafür Freiland verwenden; ergänzende eingeschossige Gewächshäuser sind zulässig.

<sup>5</sup> Bei der Wahl des Standortes von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist auf die Bedürfnisse einer rationellen Bewirtschaftung des Bodens sowie auf das Orts- und Landschaftsbild besonders Rücksicht zu nehmen.

<sup>6</sup> ...<sup>17</sup>

**Art. 71      ...<sup>17</sup>****Art. 72      c) Übriges Gebiet**

<sup>1</sup> Das übrige Gebiet umfasst Land:

1. das keiner Nutzung zugewiesen werden kann (Ödland, Geröllhalden usw.);
2. dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist, oder
- 3.<sup>17</sup> für das kantonale oder kommunale Schutzmassnahmen nach dem Recht über den Natur- und Heimatschutz vorgesehen sind.

<sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen für die Landwirtschaftszone, soweit keine einschränkenden Nutzungsvorschriften festgelegt sind.

<sup>3</sup>Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf dem Land gemäss Absatz 1 Ziffer 2 langfristig die Bauzone erweitert werden.

**Art. 73** ...<sup>17</sup>

**Art. 74 e) Freihaltezone**

Die Freihaltezone dient dazu, Bach-, Fluss- und Seeufer, Waldränder und Aussichtslagen sowie Grundwasser- und Quellwassernutzungsgebiete von Bauten und Anlagen freizuhalten.

**Art. 74a Gewässerraumzone<sup>22</sup>**

<sup>1</sup>Die Gewässerraumzone dient dazu, Bach-, Fluss- und Seeufer zur Sicherung der natürlichen Funktion des Gewässers und der Förderung der Artenvielfalt sowie im Interesse des Hochwasserschutzes und der Gewährleistung des Gewässerunterhaltes von Bauten und Anlagen freizuhalten.

<sup>2</sup>Die Ausscheidung erfolgt nach den Vorschriften der Spezialgesetzgebung, insbesondere der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz<sup>23</sup> und den Wasserbau<sup>3</sup>.

**Art. 75 4. Schutzzonen**  
**a) Begriff**

Schutzzonen umfassen Gebiete und Einzelobjekte, die aus Gründen des öffentlichen Interesses eines besonderen Schutzes bedürfen und für die keine kantonalen oder kommunalen Schutzmassnahmen nach dem Recht über den Natur- und Heimatschutz oder über den Denkmalschutz erlassen wurden oder vorgesehen sind.

**Art. 76 b) Inhalt**

<sup>1</sup>Als Schutzzonen können bestimmt werden:

1. Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer;
2. besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften;
3. Baumbestände, Hecken, Aussichtslagen;
4. bedeutende Orts- und Strassenbilder, geschichtliche Stätten sowie einzelne schützenswerte Objekte mit ihrer Umgebung;
5. Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

<sup>2</sup> Die dem Schutzzweck dienenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind zu umschreiben.

**Art. 77-78** ...<sup>17</sup>

**Art. 79**      **5. weitere Zonen**<sup>17</sup>  
**a) Grünzonen**

<sup>1</sup> Die Grünzone umfasst in der Regel unüberbaute Gebiete, die von allen nicht dem Zweck der Nutzung entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten sind.

<sup>2</sup> Sie dient zur:

1. Erhaltung und Schaffung von Freiflächen im Baugebiet;
2. Gliederung grösserer, zusammenhängender Baugebiete, insbesondere zur Trennung von Wohn- und Industriegebieten sowie Quartieren und Gemeinden;
3. Sicherung von Grundwasser- und Quellwasser-Nutzungsgebieten.

<sup>3</sup> Die Nutzung einer solchen Zone ist konkret zu umschreiben.

<sup>4</sup> Die Grundstücke, für die um die Erteilung des Enteignungsrechtes gemäss Art. 83 Abs. 4 nachgesucht werden kann, sind im Zonenplan zu bestimmen.

**Art. 79a**      **b) Gefahrenzone**<sup>17</sup>

<sup>1</sup> Die Gefahrenzone umfasst Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag-, Lawinen- oder Überschwemmungsgefahr, nicht oder nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen.

<sup>2</sup> Die Ausscheidung der Gefahrenzonen gemäss der Bundesgesetzgebung über den Wald und den Wasserbau<sup>3</sup> richtet sich nach den Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

**Art. 79b**      **c) Sondernutzungszone**<sup>17</sup>

Die Bau- und Nutzungsbestimmungen der Sondernutzungszone sind im Bau- und Zonenreglement zu umschreiben.

**Art. 80-83** ...<sup>32</sup>

**c) Bebauungsplan****Art. 84-93** ...<sup>32</sup>**d) Gestaltungsplan****Art. 94 Zweck**

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung beziehungsweise Nutzung eines zusammenhängenden Gebietes. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene und der Wohnqualität in besonderem Masse Rechnung zu tragen.<sup>17</sup>

<sup>2</sup>Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement sowie vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt 3000 m<sup>2</sup>; Art. 55 Abs. 4 bleibt vorbehalten.

<sup>3</sup>Das Instrument des Gestaltungsplanes kann auch für Sport- und Freizeitanlagen sowie für Abbau- und Deponievorhaben und dergleichen verwendet werden.<sup>17</sup>

**Art. 95 Form und Inhalt**

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan ist im Massstab 1:500 oder 1:200 anzufertigen.

<sup>2</sup>Er enthält nach Bedarf Bestimmungen namentlich über:

1. Lage, Grösse, Gestaltung und Zweckbestimmung der Bauten, sowie deren Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
2. Grenz- und Gebäudeabstände;
3. Firstrichtungen sowie Dach- und Fassadengestaltungen;
4. behindertengerechtes Bauen;
5. Baumaterialien und Farbgebung der Bauten;
- 6.<sup>17</sup> ...
7. Erschliessung;
8. bauliche Massnahmen für öffentliche Verkehrsmittel;
9. Lage, Grösse und Gestaltung der Verkehrsanlagen, der Abstellflächen für Fahrzeuge und der Flächen für die Entsorgung;
- 10.<sup>17</sup> Baulinien und Baubegrenzungslinien;
11. Grünflächen, Bepflanzung, Spielplätze und andere Freizeitanlagen, Ruheplätze;

- 12.<sup>17</sup> ...
13. Kompostierungs- und weitere Gemeinschaftsanlagen;
14. Terraingestaltung und Einfriedungen;
15. Parzellierung und Etappierung;
- 16.<sup>17</sup> Rekultivierung und Nachnutzung (insbesondere bei temporären Nutzungen wie Abbau, Deponien usw.).
- 3 ...<sup>17</sup>
- 4 ...<sup>17</sup>

### **Art. 96      Gestaltungsplanpflicht**

<sup>1</sup> Verständigen sich die beteiligten Grundeigentümer über die Aufstellung eines Gestaltungsplanes nicht, kann der Gemeinderat auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer Beteiligter den Gestaltungsplan aufstellen. Dies gilt auch in den Fällen der Absätze 2 und 3.

<sup>2</sup> Soweit die öffentlichen Interessen es erfordern, kann der Gemeinderat vor Erteilung einer Baubewilligung von den Grundeigentümern ohne Rücksicht auf die Grösse des Baugrundstückes einen Gestaltungsplan verlangen.

<sup>3</sup> Baubewilligungen für Gebiete mit einer Gesamtfläche von über 5000 m<sup>2</sup> dürfen in der Regel nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden, sofern kein Bebauungsplan vorliegt. Dies gilt insbesondere für ortsbildlich und landschaftlich schützenswerte Gebiete.<sup>17</sup>

### **Art. 97      Verhältnis zu Nutzungsplänen sowie Bau- und Zonenreglement**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan kann vom Zonenplan, Bau- und Zonenreglement oder Bebauungsplan abweichen, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt.

<sup>2</sup> Die Geschosshöhe darf im Gestaltungsplan höchstens um ein Vollgeschoss vom massgebenden Zonen- oder Bebauungsplan abweichen. Grössere Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie hinsichtlich Lage und Ausmass im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement festgelegt sind. Die Bauziffer darf die maximale Grenze gemäss Zonen- oder Bebauungsplan um höchstens 20 Prozent überschreiten.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann diese Abweichungen gewähren, wenn:

1. die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist;



- 2.<sup>17</sup> es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt;
- 3.<sup>17</sup> grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind und verkehrsabseits gelegene Spielplätze oder andere Freizeitanlagen von mindestens 15 Prozent der Bruttogeschossflächen der Wohnbauten erstellt werden;
4. die Flächen für den Fussgänger und Fahrverkehr sowie die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge (einschliesslich Garage) zweckmässig angelegt werden.

<sup>4</sup> Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann die Ausnützung verschiedener Zonen umgelagert werden, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen.

**Art. 97a-102 ...<sup>32</sup>**

**e) Plansicherung<sup>17</sup>**

**Art. 103-107 ...<sup>32</sup>**

**III. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG**

**Art. 108-121 ...<sup>17</sup>**

**IV. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN UND BEITRÄGE**

**A. Übernahmepflicht**

**Art. 122 ...<sup>32</sup>**

**B. Entschädigungen**

**Art. 123-125 ...<sup>32</sup>**

**C. Beiträge**

**Art. 126-129 ...<sup>32</sup>**

## V. BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Allgemeine Bestimmungen

#### **Art. 130 Benützung öffentlichen Grundes<sup>17</sup>**

<sup>1</sup>Die vorübergehende oder dauernde Benützung von öffentlichem Grund ist bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup>Für die Bewilligung kann eine Gebühr und für die Beanspruchung eine angemessene Entschädigung erhoben werden.

<sup>3</sup>Die Höhe der Gebühr und der Entschädigung sowie das Verfahren sind zu regeln:

1. für kantonales Eigentum durch eine Verordnung des Landrates;
2. für kommunales Eigentum in einem vom Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums erlassenen Reglement.

<sup>4</sup>Die Vorschriften des Strassengesetzes<sup>6</sup> bleiben vorbehalten.

#### **Art. 131 Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund, vorbereitende Handlungen<sup>17</sup>**

<sup>1</sup>Der Kanton, die Gemeinden und die Unternehmen der Wasser- und Energieversorgung sind berechtigt, auf Grundstücken und an Bauten unentgeltlich Zeichen und Einrichtungen anzubringen, soweit es das öffentliche Interesse erfordert. Dabei haben sie die Wünsche der Grundeigentümer soweit als möglich zu berücksichtigen.

<sup>2</sup>Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt, die Verlegung und die Entfernung der Anlagen, einschliesslich der notwendigen Anpassungsarbeiten, gehen zu Lasten der Berechtigten.

<sup>3</sup>Massnahmen im Zusammenhang mit der Planung und Projektierung sowie die Ausführung der erforderlichen Arbeiten sind dem Eigentümer des Grundstückes mindestens acht Tage im voraus und in der Regel schriftlich anzuzeigen.

#### **Art. 132 Benennung von Strassen, Häusernummerierungen<sup>26</sup>**

<sup>1</sup>Die Benennung von Strassen nach Art. 3 lit. f GeoNV<sup>27</sup> und die Häusernummerierung ist Sache des Gemeinderates.

<sup>2</sup>Er berücksichtigt nach Möglichkeit begründete Wünsche; wo möglich sind geografische Namen der amtlichen Vermessung zu übernehmen.

3 Sofern für die Schreibweise der Strassennamen Elemente geographischer Namen der amtlichen Vermessung übernommen werden, entscheidet die Direktion nach den Vorschriften der Geoinformationsgesetzgebung<sup>28,29</sup>.

### **Art. 133 Reklameverordnung**

1 Der Landrat erlässt für das ganze Kantonsgebiet eine Reklameverordnung. Sie regelt das Anbringen und Entfernen sowie die Gestaltung von Reklamen im Freien.

2 Die Reklameverordnung dient der Verkehrssicherheit sowie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Kultur- und Naturdenkmäler und der Aussichtspunkte.

3 Sie umschreibt die Bewilligungspflicht und das Bewilligungsverfahren.

4 Für die Bewilligung kann eine angemessene Gebühr erhoben werden, bei deren Bemessung insbesondere der Standort und die Grösse sowie die Dauer der Aufstellung der Reklame zu berücksichtigen sind. Der Gebührtarif ist in der Reklameverordnung festzusetzen.

## **2. Erschliessung**

### **Art. 134 Grundsatz**

1 Bauten und Anlagen dürfen nur auf erschlossenen Grundstücken erstellt werden.

2 Ein Grundstück ist erschlossen, wenn:

1. für die betreffende Nutzung eine hinreichende, rechtlich gesicherte Zufahrt besteht;
2. die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

### **Art. 135 Zufahrt, Sicherstellung für Hinterlieger<sup>17</sup>**

1 Der Gemeinderat ist berechtigt, im Einzelfall den Verhältnissen angepasste Vorschriften über Breite und Art der Ausführung der Zufahrt zum Baugrundstück zu erlassen.

2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

3 Der Gemeinderat kann die Sicherstellung der Zufahrt für Hinterlieger verlangen; Art. 54 ist sinngemäss anwendbar.<sup>17</sup>

**Art. 136 Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze<sup>17</sup>**

Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze sind so zu gestalten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht behindert oder gefährdet werden.

**3. Abstellplätze für Fahrzeuge****Art. 137 Erstellungspflicht**

<sup>1</sup> Abstellplätze für Fahrzeuge sind auf privatem Grund zu schaffen:

1. bei der Neuerstellung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen, die Verkehr auslösen;
2. bei Umbauten oder Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen, die eine wesentlich stärkere Nutzung als bisher ermöglichen;
3. bei Nutzungsänderungen, die voraussichtlich einen wesentlich stärkeren Verkehr nach sich ziehen.

<sup>2</sup> Bei bestehenden Bauten und Anlagen kann ohne Zusammenhang mit Änderungen die Aufhebung von Abstellplätzen für Fahrzeuge verlangt werden, wenn der bisherige Zustand regelmässig Verkehrsstörungen bewirkt und die Verpflichtung nach den Umständen technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

<sup>3</sup> Bestehende Abstellflächen müssen ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben, soweit und solange mit Rücksicht auf den öffentlichen Verkehr ein Bedürfnis besteht und nicht eine Aufhebung von Abstellplätzen gemäss Abs. 2 verfügt wird.

**Art. 138 Anforderungen****1. Zahl**

<sup>1</sup> Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen sowie nach der Ausnützung und Nutzungsweise des Grundstücks. Sie soll so festgelegt werden, dass die Fahrzeuge der Benutzer einer Baute oder Anlage im Normalfall ausserhalb des öffentlichen Grundes abgestellt werden können; eine angemessene Anzahl Plätze ist für Besucher vorzusehen.

<sup>2</sup> Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Luft und Gewässern, geschützten Objekten usw., können die Gemeinden die Zahl der erforderlichen Abstellplätze tiefer ansetzen und die Schaffung zusätzlicher Abstellplätze untersagen.

<sup>3</sup> Die Einzelheiten ordnet der Landrat auf dem Verordnungsweg.

**Art. 139 2. Lage**

<sup>1</sup>Die Abstellplätze müssen auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen.

<sup>2</sup>Sie müssen auch unter Berücksichtigung eines künftigen Strassenausbaus verkehrssicher angelegt sein; in Bereichen von Strassenabständen dürfen Abstellplätze nur liegen, wenn die spätere Verlegung auf Kosten des Pflichtigen möglich ist und rechtlich gesichert wird.

**Art. 140 Gestaltung<sup>17</sup>**

Ist die Erstellung von mehr als zehn, nicht für Besucher bestimmte Abstellplätze vorgesehen, sind diese in der Regel unterirdisch anzulegen oder zu überdecken, wenn:

1. dadurch die Einwirkungen auf die Nachbarschaft wesentlich vermindert werden können,
2. die Verhältnisse es gestatten, und
3. die Kosten zumutbar sind.

**Art. 141 Gemeinschaftsanlagen; Erstellungspflicht<sup>17</sup>**

<sup>1</sup>Die Schaffung öffentlicher oder privater Gemeinschaftsanlagen und die Beteiligung an solchen können vom Gemeinderat gebietsweise im Baubewilligungsverfahren verfügt werden:

1. wenn ein öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Luft und Gewässern, geschützten Objekten usw. der Schaffung von Abstellplätzen auf den einzelnen Grundstücken entgegensteht;
2. wenn dem Baupflichtigen die Verwirklichung wegen der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

<sup>2</sup>Solche Verfügungen schliessen das Verbot ein, auf den betreffenden Grundstücken Abstellplätze zu schaffen, die nicht nur dem Güterumschlag, einem näher zu bestimmenden besonderen Eigenbedarf oder der Parkierung zweirädriger Fahrzeuge dienen.

**Art. 142 Ersatzabgabe****1. Voraussetzung und Höhe<sup>17</sup>**

<sup>1</sup> Ist die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage binnen nützlicher Frist nicht möglich, hat der Grundeigentümer, der gestützt auf eine gemeinderätliche Feststellung keine oder nur eine herabgesetzte Zahl eigener Abstellplätze schaffen kann, muss oder darf, der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten.

<sup>2</sup> Keine Abgabe ist zu leisten, soweit das Fehlen von Abstellplätzen auf die gemeinderätliche Aufhebung privater Abstellplätze zurückzuführen ist.

<sup>3</sup> Die Höhe der Abgabe richtet sich nach den durchschnittlichen Kosten privater Plätze im entsprechenden Gebiet und danach, ob die privaten Plätze nach den Umständen offen oder gedeckt beziehungsweise unterirdisch angelegt werden könnten oder müssten; zu berücksichtigen sind ferner Wertverluste, die für das pflichtige Grundstück ohne angemessene Abstellmöglichkeiten entstehen, die Lage des pflichtigen Grundstücks zu einer bestehenden oder vorgesehenen öffentlichen Anlage und deren Art sowie die mutmasslichen Einnahmen des Gemeinwesens.

<sup>4</sup> Streitigkeiten über die Abgabepflicht werden im Verfahren nach der Enteignungsgesetzgebung entschieden.

**Art. 143 2. Pflichten der Gemeinden**

<sup>1</sup> Die Gemeinden haben die Abgaben in einen Fonds zu legen, der nur zur Schaffung von Parkraum verwendet werden darf.

<sup>2</sup> Die Fondsmittel sind einzusetzen, sobald die Umstände es erlauben.

<sup>3</sup> Die Gemeinden mit einem Fonds sind verpflichtet, eine Parkraumplanung durchzuführen und periodisch den Verhältnissen anzupassen; die Planung darf nicht zulasten des Fonds erfolgen.

**4. Abstände****a) Grenzabstand****Art. 144 Begriff**

<sup>1</sup> Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade.

<sup>2</sup> ...<sup>17</sup>

<sup>3</sup>Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Treppen usw. werden nur soweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1,3 m übersteigt; vorbehalten bleiben die Art. 146 und 147.

## **Art. 145      Grenzabstand**

### **1. ordentlicher**

<sup>1</sup>Der Grenzabstand beträgt 40 Prozent der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3 m. Die Gemeinden können für einzelne Bauzonen den Mindestabstand bis auf 4 m erhöhen.<sup>17</sup>

<sup>2</sup>Die Höhe der Fassade ist in ihrer Mitte ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zur Oberkante der Fusspfette zu messen, wobei grössere Unebenheiten im Terrain auszumitteln sind; bei Giebelfassaden ist die Höhe des Giebeldreiecks nicht mitzuberechnen. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung beziehungsweise Geländer zu messen. Unterschiedliche Fassadenhöhen einer Baute sind auszumitteln.<sup>17</sup>

<sup>3</sup>Bei Fassaden von mehr als 40 m Länge erhöht sich der Abstand zur gegenüberliegenden Grenze um einen Zehntel der Mehrlänge bis auf höchstens 7 m. Bei Bauten mit drei und mehr Vollgeschossen werden eingeschossige Anbauten von nicht mehr als 3,50 m Fassadenhöhe, 4,50 m Firsthöhe und 10 m Länge für die Berechnung der Fassadenlänge nicht berücksichtigt; dies gilt bei Bauten mit weniger als drei Vollgeschossen nur für angebaute Untergeschosse. Bei schräg zur Grenze verlaufenden Fassaden sind die im 10-m-Abstandsbereich liegenden Fassadenabschnitte massgebend.

<sup>4</sup>...<sup>17</sup>

## **Art. 146      2. bei Kleinbauten<sup>17</sup>**

Bei Anbauten oder freistehenden Bauten, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, beträgt der Grenzabstand:

1. 3 m, sofern sie nicht mehr als 3,50 m Fassadenhöhe, 4,50 m Firsthöhe und 10 m Fassadenlänge aufweisen;
2. 2 m, sofern sie nicht mehr als 3 m Firsthöhe, 4 m Fassadenlänge und 9 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen.

## **Art. 147      3. bei Bauten unter Niveau<sup>17</sup>**

Bei massiven Bauten oder Bauteilen, die nicht oder nicht mehr als 1 m über das gewachsene Terrain hinausragen, beträgt der Grenzabstand ab dem äussersten Gebäudeteil 1 m.

**Art. 148 4. bei Mauern, Einfriedungen, Lärmschutzwänden, Sicherheitsvorrichtungen und Böschungen**

<sup>1</sup>Freistehende Mauern und andere Einfriedungen (Holzwände, Grünhänge usw.), die nicht mehr als 1,50 m über das gewachsene Terrain hinausragen, dürfen an der Grenze erstellt werden. Übersteigen sie dieses Höhenmass, sind sie um ihre Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen, doch darf die Höhe von 3,00 m in keinem Fall überschritten werden. Für Lärmschutzwände entlang von Kantons- oder Gemeindestrassen sowie für Sicherheitsvorrichtungen kann der Gemeinderat bezüglich Höhe und Grenzabstand von vorstehenden Bestimmungen abweichende Ausnahmen gestatten.

<sup>2</sup>Terrainverschiebungen, wie Abgrabungen und Aufschüttungen aller Art, müssen einen Grenzabstand von mindestens 60 cm einhalten. Abgrabungen dürfen senkrecht erfolgen. Bei Aufschüttungen darf im Bereich des Grenzabstandes gemäss Art. 145-149 kein Teil des Böschungsabschlusses über eine ideale Böschungslinie mit einem Winkel von 45° ab dem Abstand von 60 cm hinausragen.<sup>17</sup>

<sup>3</sup>Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch<sup>5</sup>.

<sup>4</sup>Die Bestimmungen können im Sinne von Art. 680 Abs. 2 ZGB durch öffentlich beurkundete Vereinbarung abgeändert werden; die Abänderung ist im Grundbuch als Grunddienstbarkeit einzutragen.

**Art. 149 5. bei Bauten und Anlagen am Bauzonenrand<sup>15</sup>**

Bei Bauten und Anlagen am Bauzonenrand sind von der Grenze zwischen den Bauzonen und den Nichtbauzonen die in den Artikeln 145-147 vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

**Art. 150 6. bei geschlossener Bauweise**

<sup>1</sup>Wo die geschlossene Bauweise zulässig ist, müssen die seitlichen Umfassungsmauern (Brandmauern) der Gebäude auf oder an die Grenze gestellt werden. Wird nicht in der ganzen Tiefe an die Grenze gebaut, beträgt der seitliche Abstand, gemessen ab der Fassade beziehungsweise weiter vorspringenden Gebäudeteilen, ohne Rücksicht auf die Höhe der Gebäude mindestens 3 m von der Grenze.

<sup>2</sup>Wo die geschlossene Bauweise oder der Grenzbau zulässig ist, können die Nachbarn sich gegenseitig das Recht und die Pflicht zum Zusammenbau einräumen. Ein solches gegenseitiges Grenzbaurecht bedarf der



öffentlichen Beurkundung und der Genehmigung durch den Gemeinderat; es ist im Grundbuch als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung einzutragen.

<sup>3</sup>Ohne Bewilligung des Gemeinderates und gegen den Willen des Nachbarn dürfen an einer Mauer, die auf oder an der Grenze steht, keine Fenster oder Türen angebracht oder später ausgebrochen werden; das gleiche gilt für Mauern, die den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhalten.

<sup>4</sup>Dachüberlagerungen, Verbindungen nur in den Dachrändern, Weiterführung einer einzigen Hauswand und dergleichen gelten nicht als Zusammenbau.

## **Art. 151** ...<sup>17</sup>

### **b) Gebäudeabstand**

#### **Art. 152 Begriff**

<sup>1</sup>Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

<sup>2</sup>...<sup>17</sup>

#### **Art. 153 Gebäudeabstand 1. ordentlicher**

<sup>1</sup>Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der gesetzlichen Grenzabstände.

<sup>2</sup>Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen wäre.

#### **Art. 154 2. bei Kleinbauten**

<sup>1</sup>Freistehende Kleinbauten von nicht mehr als 3,50 m Fassadenhöhe, 4,50 m Firsthöhe und 45 m<sup>2</sup> Grundfläche haben bei Fassaden von nicht mehr als 10 m Längen einen Gebäudeabstand von 3 m, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil, einzuhalten, sofern damit keine Gefahrenerhöhung verbunden ist.

<sup>2</sup>Gegenüber Nachbargrundstücken Dritter ist der ordentliche Grenzabstand einzuhalten.

**c) Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen****Art. 155 Voraussetzungen**

<sup>1</sup>Von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften dieses Gesetzes können Ausnahmen gestattet werden:

1. in bestehenden Ortskernen;
2. bei Industrie- und Gewerbebauten innerhalb ihrer Anlage;
3. bei schwierigem Baugelände;
4. zur Erhaltung architektonisch oder historisch wertvoller Ortsteile;
5. bei bestehenden Gebäuden für Isolationen gegen Wärmeverluste;
6. in Bebauungs- und Gestaltungsplänen, wobei gegenüber den Nachbargrundstücken die ordentlichen Abstände zu wahren sind;
7. für Lärmschutzeinrichtungen;
8. für zeitlich befristete Bauten, wobei gegenüber den Nachbargrundstücken die ordentlichen Abstände einzuhalten sind;
9. in andern in diesem Gesetz vorgesehenen oder in ausserordentlichen Fällen.

<sup>2</sup>Eine Ausnahmegewilligung darf nur dann erteilt werden, wenn die öffentlichen Interessen und schutzwürdige private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

<sup>3</sup>Steht auf einem Nachbargrundstück bereits eine Baute in einem geringeren Abstand von der gemeinsamen Grenze, als dieses Gesetz vorschreibt, kann der Gemeinderat ausnahmsweise einen kleineren Gebäudeabstand bewilligen, sofern der neue Bau mindestens den gesetzlichen Grenzabstand einhält und die Unterdistanz zum Nachbargebäude unter den Gesichtspunkten der Gesundheit, des Feuerschutzes sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes tragbar erscheint.

<sup>4</sup>Vorbehalten bleiben die Grenzabstandsvorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch<sup>5</sup>.

**Art. 155a Vereinbarungen der Grundeigentümer<sup>17</sup>**

<sup>1</sup>Gestützt auf öffentlich beurkundete Vereinbarungen der Grundeigentümer können:

1. die Grenzabstände gemäss Art. 145-148 reduziert oder aufgehoben werden;
2. der Grenzabstand gemäss Art. 149 auf 2 m reduziert werden.

<sup>2</sup>Die Vereinbarungen sind im Grundbuch als Grunddienstbarkeit einzutragen.

<sup>3</sup>Die Vereinbarungen bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Der Gemeinderat entscheidet in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen. Liegt die Genehmigung nicht vor, entfalten die Vereinbarungen lediglich privatrechtliche Wirkung.

## Art. 156 ...<sup>17</sup>

### d) Andere Abstände

#### Art. 157 Strassenabstand

<sup>1</sup>Der Strassenabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen dem Fahrbahnrand (einschliesslich Radstreifen) der Strasse und der Fassade.

<sup>2</sup>Der Strassenabstand beträgt unter Vorbehalt von Art. 135:

1. für Nationalstrassen die durch die Bundesvorschriften festgesetzte Distanz;
2. für Kantonsstrassen 6 m;
3. für Gemeindestrassen 4,50 m;
4. für öffentliche Strassen privater Eigentümer und Privatstrassen 4 m.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat kann im Sinne von Art. 28 Abs. 3 des Strassengesetzes<sup>6</sup> diese Mindestabstände herabsetzen oder aufheben.

<sup>4</sup>Der Gemeinderat kann die Bewilligung erteilen, abgebrochene oder durch höhere Gewalt zerstörte Gebäude sowie Neubauten oder Anbauten neben bestehenden Gebäuden an die bisherige Häuserflucht zu stellen, sofern die Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird; wird ein solches Bauvorhaben an einer Kantonsstrasse geplant, ist die Zustimmung der zuständigen Direktion<sup>15</sup> erforderlich.

<sup>5</sup>Für Bauten und Anlagen, die mit keinem Teil über das gewachsene Terrain hinausragen und für freistehende Kleinbauten mit einer Grundfläche bis zu 9 m<sup>2</sup> kann der Gemeinderat den Strassenabstand reduzieren, sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Für Bauvorhaben entlang einer Kantonsstrasse ist die Bewilligung der zuständigen Direktion erforderlich.<sup>17</sup>

#### Art. 158 Waldabstand<sup>19</sup>

<sup>1</sup>Der Waldabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Waldgrenze und der Fassade.

<sup>2</sup>Der Waldabstand, gemessen ab der Stockgrenze, beträgt:

1. für Hochbauten allgemein: 15 m;
2. für Kleinbauten gemäss Art. 146 Ziff. 2: 6 m;
3. für Bauten, die mit keinem Teil aus dem gewachsenen Terrain hinausragen: 7 m.

<sup>3</sup>In Ausnahmefällen kann der Gemeinderat beim Vorliegen besonderer Verhältnisse mit Zustimmung des Oberforstamtes in Abweichung von Absatz 2 Ziffer 1 einen geringeren Abstand bewilligen.

<sup>4</sup>Diese Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn:

1. die Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen nicht gefährdet sind;
2. die oder der Bauwillige mit der Waldeigentümerin oder dem Waldeigentümer eine dauernde Regelung für die Waldrandpflege und die Mehrkosten für die Holzerei getroffen hat.

## **Art. 159 Gewässerabstand<sup>22</sup>**

### **1. Begriff**

Der Gewässerabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Gewässerraumzone gemäss Art. 74a oder beim Fehlen einer solchen zwischen der gemäss Art. 159b und Art. 159c festgelegten Gewässerabstandslinie und der Fassade beziehungsweise dem äussersten Anlagenteil.

### **Art. 159a 2. Grundsatz<sup>22</sup>**

<sup>1</sup>Der Gewässerabstand beträgt für oberirdische Bauten und Anlagen 3 m.

<sup>2</sup>Für die übrigen Bauten und Erschliessungsanlagen, insbesondere Strassen, Wege und Parkplätze, muss kein Abstand eingehalten werden, wenn der Zugang zum Gewässer für Unterhalt, Intervention und Hochwasserschutz nicht eingeschränkt ist.

### **Art. 159b 3. Gewässerabstandslinie<sup>22</sup>**

#### **a) bei oberirdischen oder eingedolten Fliessgewässern**

Ist keine Gewässerraumzone ausgeschieden, wird der Gewässerabstand ab der Gewässerabstandslinie gemessen, welche ab dem Rand der Sohle festgelegt wird bei:

1. 5 m bei einer Sohlenbreite bis 2 m;
2. 6 m bei einer Sohlenbreite bis 4 m;
3. 8 m bei einer Sohlenbreite bis 6 m;

4. 11 m bei einer Sohlenbreite bis 10 m;
5. 15 m bei einer Sohlenbreite über 10 m.

#### **Art. 159c b) bei Seen<sup>22</sup>**

<sup>1</sup> Ist keine Gewässerraumzone ausgeschieden, wird der Gewässerabstand ab der Gewässerabstandslinie gemessen, welche ab dem Uferrand bei mittlerem Wasserstand festgelegt wird bei:

1. 6 m innerhalb der Bauzone;
2. 15 m ausserhalb der Bauzone.

<sup>2</sup> Beim Vierwaldstättersee gelten 433.60 m.ü.M. als mittlerer Wasserstand.

#### **Art. 159d 4. Ausnahmen<sup>22</sup>**

<sup>1</sup> Für Bauten und Anlagen, die auf einen Standort am oder über dem Gewässer angewiesen sind, kann durch eine Ausnahmegewilligung des Gemeinderates:

1. der Abstand gemäss Art. 159a herabgesetzt oder aufgehoben werden;
2. die Erstellung innerhalb der Gewässerraumzone beziehungsweise auf der zwischen der Gewässerabstandslinie und dem Gewässer liegenden Fläche bewilligt werden.

<sup>2</sup> Diese Ausnahmegewilligungen bedürfen zusätzlich der Bewilligung durch die Direktion.

#### **Art. 160 Abstand gegenüber Bahnlinien**

<sup>1</sup> Der Bauabstand gegenüber Bahnlinien ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der näher gelegenen Bahnschiene und der Fassade.

<sup>2</sup> Der Bauabstand von Bahnlinien beträgt mindestens 6 m.

#### **Art. 161 Abstand gegenüber Hochspannungsleitungen**

<sup>1</sup> Der Bauabstand gegenüber Hochspannungsleitungen ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen dem nächsthängenden Leiter und der Fassade.

<sup>2</sup> Der Bauabstand von Hochspannungsleitungen beträgt mindestens 5 m.

## 5. Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe

### Art. 162 Vollgeschoss; Begriff und Berechnung

<sup>1</sup> Als Vollgeschoss gilt:

1. jedes Geschoss, das mit mehr als zwei Dritteln seiner Aussenflächenabwicklung um mehr als 1,5 m aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragt;
2. jedes Dachgeschoss, wenn seine gesamte nutzbare Fläche mehr als 70% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt; als nutzbare Fläche gilt jede Fläche ab 1,50 m lichter Raumhöhe.<sup>17</sup>

<sup>2</sup> Es darf nicht mehr als ein Untergeschoss sichtbar sein, ausgenommen für Hauseingänge und Garageneinfahrten mit höchstens einem Drittel der Fassadenlänge.<sup>17</sup>

<sup>3</sup> Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

### Art. 163 Gebäudehöhe; Begriff und Berechnung

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.<sup>17</sup>

<sup>2</sup> Für die Höhe eines Vollgeschosses darf im Durchschnitt höchstens 3 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben darf diese Höhe je Vollgeschoss aus betrieblichen Gründen so weit überschritten werden, als die Gebäudehöhe dadurch nicht um mehr als 3 m grösser wird.<sup>17</sup>

<sup>3</sup> Ein Dach- oder Attikageschoss darf, gemessen ab der Oberkante des Geschossbodens bis zur Oberkante der Firstpfette, höchstens 7 m hoch sein.<sup>17</sup>

<sup>4</sup> Die Gebäudehöhe kann auch in Metermassen umschrieben werden. Sie ist die ausgemittelte Höhe der Fassaden gemäss Art. 145 Abs. 2.

<sup>5</sup> Im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan können die Absätze 3 und 4 durch andere Regelungen ersetzt werden.<sup>17</sup>

<sup>6</sup> Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

<sup>7</sup> Für Bauten in der Industriezone und in der Gewerbezone gelten die Vorschriften dieses Artikels nicht.

**Art. 163a Firsthöhe<sup>17</sup>**

Die Firsthöhe ergibt sich aus der Summe der tatsächlichen Höhen der Vollgeschosse und des Dach- oder Attikageschosses.

**6. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes****Art. 164 Eingliederung, Begrünung**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu verbieten, sofern sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Wo es nach den örtlichen Verhältnissen zweckmässig ist, sind Zwischenbereiche von Bauten sowie Anlagen zu begrünen.

**Art. 165 Gebäude- und Grundstückunterhalt**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sowie ihre Umgebung sind im Interesse der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes in gutem Zustand zu erhalten.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann verlangen, dass binnen angesetzter Frist zerfallene Gebäude oder Baureste von abgebrannten Gebäuden vom Eigentümer abgeräumt und die Bauplätze ausgeebnet werden.

**Art. 166 Schutz von bedeutenden Gebäuden und historischen Ortskernen**

<sup>1</sup> Bei Veränderungen an Gebäuden oder Gebäudeteilen von geschichtlicher, kunstgeschichtlicher oder besonderer architektonischer Bedeutung ist der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung dieser Bauten Rechnung zu tragen. Dies gilt auch für Neubauten und Änderungen an bestehenden anderen Bauten in der Umgebung solcher Bauten.

<sup>2</sup> In historischen Ortskernen sind Neubauten und bauliche Veränderungen im Massstab, im Material und in der Farbgebung der bestehenden Bebauung anzupassen. Gebäude dürfen erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den Neubau erteilt ist. Das gleiche gilt für Gebäude, die sich in einer Zone zum Schutze des Ortsbildes befinden.

**Art. 167 Stark- und Schwachstromanlagen, Antennen**

<sup>1</sup> In der geschlossenen Ortschaft und in den Schutzzonen sind die Stark- und Schwachstromanlagen im Zusammenhang mit Neubauten zu verkabeln. Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten.

<sup>2</sup> Aussenantennen sind in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen.<sup>17</sup>

<sup>3</sup> ...<sup>17</sup>

<sup>4</sup> Aussenantennen für Funkzwecke, die von der PTT konzessioniert sind, dürfen nur aufgrund der Artikel 164 und 166 untersagt werden. Vorbehalten bleiben strengere Vorschriften des Natur- und Heimatschutzes sowie der Bau- und Zonenreglemente und der Nutzungspläne.

**7. Sicherheit****Art. 168 Allgemeine Anforderungen<sup>17</sup>**

Alle Bauten und Anlagen müssen hinsichtlich Fundation, Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit aufweisen und den Vorschriften des Feuerschutzes entsprechen. Sie sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass weder Menschen, Tiere noch Sachen gefährdet werden. Der Landrat erlässt die erforderlichen Vorschriften.

**Art. 168a Sorgfaltspflichten bei Bau- und Abbrucharbeiten<sup>17</sup>**

Bei Bau-, Unterhalts- und Abbrucharbeiten hat der Grundeigentümer alle Massnahmen zu treffen, die zum Schutze von Menschen, Tieren und Sachen erforderlich sind.

**Art. 169 ...<sup>17</sup>****Art. 170 Brandmauern**

<sup>1</sup> Die Pflicht zur Erstellung von Brandmauern richtet sich nach der Brandschutz- und Feuerwehrgesetzgebung<sup>7</sup>.

<sup>2</sup> Ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben und können sich zwei Nachbarn über die Ausführung einer gemeinsamen Brandmauer nicht verständigen, gilt folgende Regelung:

1. der zuerst Bauende ist berechtigt, eine Brandmauer mit ihrer Mitte auf die Grenze zu stellen, und zwar ohne Entschädigung für die Inanspruchnahme des fremden Bodens;



2. Baut später der Nachbar an, hat er dem zuerst Bauenden den halben Wert der Mauer zu ersetzen, soweit er sie benützt. In diesem Falle trägt er auch die Hälfte der Unterhaltskosten;
3. wer an eine Brandmauer anbaut und dabei Boden des Nachbargrundstückes beansprucht, hat dafür eine Entschädigung zu leisten;
4. bevor die Beiträge bezahlt sind, braucht der Ersteller der Brandmauer den Anbau einer Neubaute oder die Erweiterung einer bestehenden Baute an der Mauer nicht zu dulden.

<sup>3</sup>Eine gemeinsam benützte Brandmauer darf von den Beteiligten unterfahren, erhöht oder verlängert werden.

<sup>4</sup>Der Gemeinderat kann verlangen, dass für längere Zeit sichtbar bleibende Brandmauern oder Teile von solchen in geeigneter Weise behandelt werden.

<sup>5</sup>Über Streitigkeiten betreffend die zivilrechtlichen Vorschriften der Absätze 2 und 3 entscheidet der Zivilrichter.

## **Art. 171 ...<sup>17</sup>**

### **8. Schutz der Gesundheit; Umweltschutz<sup>17</sup>**

#### **a) Allgemeine Bestimmungen**

##### **Art. 172 Benützung der Bauten und Anlagen**

Der Gemeinderat kann jederzeit die Benützung von Räumen verbieten, wenn sie gesundheitsschädlich oder mit Gefahr verbunden ist.

##### **Art. 173 Belichtung und Belüftung**

<sup>1</sup>Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen genügend belichtet und lüftbar sein.

<sup>2</sup>Wohn- und Schlafräume müssen mit Fenstern versehen sein, die unmittelbar ins Freie führen und geöffnet werden können. Die Fensterfläche hat mindestens zehn Prozent der Bodenfläche zu betragen.

<sup>3</sup>Für Geschäfts-, Industrie- und Gewerbebetriebe und dergleichen sowie für Küchen, Badezimmer, Toiletten und Abstellräume für Wohnungen kann eine künstliche Belüftung und Belichtung gestattet werden, sofern diese nachweisbar ausreichend sind.

<sup>4</sup> Geschlossene Autoeinstellhallen, Treppenhäuser und Containerräume müssen ausreichend lüftbar sein.

### **Art. 174 Raummasse**

<sup>1</sup> Die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume müssen ihrer Zweckbestimmung entsprechend genügend gross sein.

<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern haben diese Räume eine Bodenfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> und eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m aufzuweisen. Im Dach- und Untergeschoss sowie bei Einfamilienhäusern genügt eine Höhe von 2,10 m; in abgeschrägten Räumen muss diese Höhe mindestens bei der Hälfte des Zimmers eingehalten werden.

<sup>3</sup> ...<sup>17</sup>

### **Art. 175 Ausnahmen**

Der Gemeinderat hat aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Bestimmungen der Artikel 173 und 174 zu gestatten:

1. bei bestehenden Bauten, die aus- oder umgebaut werden sollen, sofern sie gestützt auf eine rechtskräftige Baubewilligung erstellt worden sind;
2. bei Neubauten, sofern der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes dies erfordert;
3. wenn diese aus denkmalpflegerischen Gründen nötig ist;
4. für Treppen innerhalb einer Wohnung.

### **Art. 176 Isolationen**

<sup>1</sup> Die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume sind gegen Lärm, Feuchtigkeit, Wärmeverluste sowie für den Menschen oder die Bausubstanz schädliche Temperatur- und Witterungseinflüsse fachgerecht zu isolieren.

<sup>2</sup> Für die Isolation gegen Wärmeverluste ist Art. 183 massgebend.

### **Art. 177 Behindertengerechtes Bauen**

<sup>1</sup> Neue öffentliche Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benützbar sind.<sup>17</sup>

<sup>2</sup> Bestehende öffentliche Bauten und Anlagen sind bei Erweiterungen und neubauähnlichen Umbauten den Bedürfnissen der Behinderten anzupassen.<sup>17</sup>

<sup>3</sup> Bei der Errichtung von Wohnüberbauungen und grösseren industriellen und gewerblichen Bauten und Anlagen sowie bei deren Erweiterung und neubauähnlichem Umbau sind die Bedürfnisse der Behinderten angemessen zu berücksichtigen; der Gemeinderat kann für behindertengerechtes Bauen bezüglich der Bauziffern einen Bonus gewähren.

<sup>4</sup> Auf Vorkehren für Behinderte darf nur verzichtet werden, wenn dadurch wesentliche betriebliche Nachteile oder unverhältnismässige Mehrkosten entstehen oder andere Interessen überwiegen.

<sup>5</sup> Der Landrat erlässt in der Vollziehungsverordnung Detailvorschriften über die baulichen Massnahmen für Behinderte.

## **b) Spielplätze und Freizeitanlagen**

### **Art. 178 Erstellungspflicht; Sicherung<sup>17</sup>**

<sup>1</sup> Bei Gebäuden und Überbauungen mit vier und mehr Wohnungen sind auf privatem Grund besonnte und nach Möglichkeit abseits vom Verkehr liegende Spielplätze oder andere Freizeitanlagen im Ausmasse von mindestens 10 Prozent der gesamten Bruttogeschossfläche zu erstellen und zu unterhalten.

<sup>2</sup> Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze oder Freizeitanlagen zu erstellen.

<sup>3</sup> In besonderen Fällen kann der Gemeinderat von der Pflicht gemäss Abs. 1 befreien.

### **Art. 179 Ersatzabgaben**

<sup>1</sup> Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze oder Freizeitanlagen, hat der Bauherr eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten.

<sup>2</sup> Die Höhe der Ersatzabgabe ist von der Gemeinde im Bau- und Zonenreglement oder in einem besonderen Reglement festzulegen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat entscheidet über die Ersatzabgabe aufgrund der Gemeindevorschriften in der Baubewilligung.

<sup>4</sup> Der Erlös der Ersatzabgaben darf nur für die Erstellung von öffentlichen Spielplätzen und Freizeitanlagen verwendet werden.

**c) Umweltschutz<sup>17</sup>****Art. 180 Zuständigkeit<sup>17</sup>**

Die Anwendung der Vorschriften über den Umweltschutz im Rahmen des Vollzuges dieses Gesetzes und der dazugehörenden Vollziehungsvorschriften obliegt, soweit die Spezialgesetzgebung keine andere Regelung vorsieht, dem Gemeinderat.

**Art. 181 Umweltschutz bei Bau- und Abbrucharbeiten<sup>17</sup>**

<sup>1</sup> Bei Bau- und Abbrucharbeiten sind alle zumutbaren, dem Stand der Technik entsprechenden Massnahmen zu treffen, um übermässige Einwirkungen auf die Nachbarschaft zu vermeiden.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann vor Erteilung einer Baubewilligung nähere Angaben und Unterlagen über vorgesehene Baumethoden usw. verlangen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat hat in der Baubewilligung Massnahmen zur Vermeidung übermässiger Emissionen und Immissionen vorzuschreiben.

<sup>4</sup> Er kann die Ausführungen lärmiger Bauarbeiten auf bestimmte Zeiten beschränken, soweit hierüber nicht bereits zwingende Vorschriften bestehen, und die Transportwege und Anlieferungszeiten bestimmen.

**d) Bezug von Neubauten****Art. 182 Voraussetzungen**

Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, dürfen erst bezogen werden, wenn sie fertiggestellt und genügend ausgetrocknet sind, der Anschluss an die Trinkwasserversorgung und die Kanalisation vollzogen ist, keine Gefahr für Gesundheit und Sicherheit der Bewohner besteht und die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung soweit als möglich erfüllt sind.

**9. Energie****Art. 183 Energiesparmassnahmen<sup>24</sup>**

Für die Energiesparmassnahmen gelten die Vorschriften der Energiegesetzgebung<sup>25</sup>.

**Art. 184 Erhöhter Qualitätsstandard<sup>24</sup>****1. Festlegung**

Der Regierungsrat legt einen erhöhten und zertifizierten Qualitätsstandard fest, der den fortschrittlichen Stand der Technik berücksichtigt.

**Art. 185 2. Nutzungsbonus<sup>24</sup>**

<sup>1</sup> Wird eine Baute nach dem erhöhten und zertifizierten Qualitätsstandard erstellt oder entsprechend saniert, erhöhen sich die nach dem Bau- und Zonenreglement zulässigen Bauziffern um 10 Prozent und die zulässige, durchschnittliche Geschosshöhe auf 3.30 m.

<sup>2</sup> Ist keine Bauziffer festgelegt, erhöht sich die zulässige Gebäudelänge um 5 Prozent und die zulässige, durchschnittliche Geschosshöhe auf 3.30 m.

<sup>3</sup> Die übrigen kantonalen und kommunalen Bau- und Nutzungsvorschriften sind einzuhalten.

<sup>4</sup> Der Nutzungsbonus kann nicht zusätzlich zum Bonus gemäss Art. 97 gewährt werden.

**Art. 186-192 ...<sup>18</sup>****10. Hochhäuser****Art. 193-195 ...<sup>17</sup>****11. Einkaufszentren****Art. 196-200 ...<sup>32</sup>****12. Camping****Art. 201 Begriff der Campingplätze**

Als Campingplätze gelten Grundstücke, die regelmässig für Wohnwagen, Wohnmobile oder Zelte zur Verfügung gestellt werden.

**Art. 202 Voraussetzungen für die Bewilligung von Campingplätzen**

<sup>1</sup> Campingplätze sind nur in einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen, in einer Kurzone oder in einer andern eigens hiefür ausgeschiedenen Zone zulässig.

<sup>2</sup> Sie haben den öffentlichen Anforderungen betreffend Sicherheit, Gesundheit, Gewässerschutz, Erschliessung sowie Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu entsprechen. Das Nähere regelt der Landrat in einer Verordnung.

<sup>3</sup> Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn:

1. die für Campingplätze allgemein geltenden öffentlichrechtlichen Vorschriften eingehalten sind, und
2. die für Bauten, Mauern, Einfriedungen usw. in der Gesetzgebung enthaltenen öffentlichrechtlichen Vorschriften eingehalten sind.

**Art. 203 ...<sup>17</sup>****Art. 204 Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte<sup>17</sup>**

Ausserhalb einer Bauzone dürfen:

1. je Grundstück höchstens zwei Wohnwagen oder Wohnmobile dauernd im Freien aufgestellt werden; sie dürfen dort längstens während eines Monats je Kalenderjahr bewohnt beziehungsweise benutzt werden;
2. Zelte höchstens für die Dauer eines Monats aufgestellt und bewohnt beziehungsweise benutzt werden.

**13. Besitzstandsgarantie<sup>17</sup>****Art. 205 1. Innerhalb der Bauzonen  
a) zonenwidrige Bauten und Anlagen<sup>17</sup>**

Den innerhalb der Bauzonen bestehenden Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Nutzungszone widersprechen, werden Bestand und angemessene Erweiterung gewährleistet, wenn ihre unvermeidlichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft nach den örtlichen Verhältnissen nicht übermässig sind.

**Art. 206      b) baupolizeiwidrige Bauten und Anlagen<sup>17</sup>**

Die innerhalb der Bauzonen bestehenden Bauten- und Anlagen, die den baupolizeilichen Bestimmungen widersprechen, dürfen erhalten und zeitgemäss erneuert werden. Neubauähnliche Umbauten und Erweiterungen können ausnahmsweise gestattet werden, wenn keine wesentlichen öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

**Art. 207      2. ausserhalb der Bauzone<sup>17</sup>**

<sup>1</sup> Die bestehenden, dem Zweck der Nutzungszone widersprechenden Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen können im Rahmen von Art. 24 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden.

<sup>2</sup> Das Bewilligungsverfahren richtet sich sinngemäss nach Art. 209.

**14.      Neue Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen****Art. 208      Geltendes Recht**

<sup>1</sup> Für die Errichtung neuer und die vollständige Zweckänderung bestehender Bauten und Anlagen, die sich ausserhalb der Bauzonen befinden, gelten die bundesrechtlichen Vorschriften.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben strengere Vorschriften des Natur-, Heimat-, Umwelt- und Gewässerschutzes.<sup>17</sup>

**Art. 209      Verfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat übermittelt alle Baugesuche für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen nach Durchführung des öffentlichen Auflageverfahrens gemäss Art. 221 oder des Verfahrens gemäss Art. 229 der zuständigen Direktion<sup>15</sup>. Einzureichen sind die Beilagen des Baugesuches nach Art. 217, allfällige Einsprachen und ein begründeter Antrag.

<sup>2</sup> Wenn das Bauvorhaben dem Zweck der Nutzungszone entspricht, stellt die zuständige Direktion<sup>15</sup> in einer Verfügung fest, dass für das Bauvorhaben keine Ausnahmegewilligung im Sinne der Raumplanungsgebung erforderlich ist; die Verfügung ist binnen fünf Arbeitstagen seit der Zustellung des Gesuches auszufertigen für Bauvorhaben, bei denen eine erste Prüfung ergibt, dass sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen.

3 In den übrigen Fällen erteilt die zuständige Direktion<sup>15</sup> unter Berücksichtigung von Art. 207 eine Ausnahmegewilligung oder verweigert eine solche.

### **Art. 210 Veröffentlichung der Ausnahmegewilligungen**

1 Die Ausnahmegewilligungen sind von der zuständigen Direktion<sup>15</sup> im Amtsblatt zu veröffentlichen.

2 Bei der Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen wird auf die Veröffentlichung verzichtet, wenn keine wesentlichen öffentlichen Interessen betroffen sind.

### **Art. 211 Ausnahmegewilligung als Voraussetzung der Baugewilligung**

1 Baugewilligungen für Bauten und Anlagen, die unter die Artikel 207 und 208 fallen, dürfen erst erteilt werden, wenn eine Feststellungsverfügung im Sinne von Art. 209 Abs. 2 beziehungsweise eine Ausnahmegewilligung der zuständigen Direktion<sup>15</sup> vorliegt.

2 Eine in Verletzung dieser Vorschrift erteilte Baugewilligung ist nichtig.

3 Feststellungsverfügungen und Ausnahmegewilligungen im Sinne von Absatz 1 sind durch den Gemeinderat mit seiner Entscheidung über das Baugesuch zu eröffnen.

## **VI. BAUGEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE**

**Art. 212-217 ...<sup>32</sup>**

**Art. 218 ...<sup>17</sup>**

**Art. 219-223 ...<sup>32</sup>**

**Art. 224-225 ...<sup>17</sup>**

**Art. 226-236 ...<sup>32</sup>**



## VII. RECHTSSCHUTZ

**Art. 237-238** ...<sup>32</sup>

## VIII. VOLLZUG, AUFSICHT, STRAFEN

**Art. 239** **Vollzug**

<sup>1</sup> Der Landrat erlässt auf dem Verordnungsweg die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Vorschriften.

<sup>2</sup> ...<sup>32</sup>

<sup>3</sup> ...<sup>32</sup>

**Art. 240-245** ...<sup>32</sup>

## IX. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

**Art. 246** **Änderung bisherigen Rechts**  
**1. Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch**

Das Einführungsgesetz vom 30. April 1911 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch<sup>14</sup> wird wie folgt geändert: ...

**Art. 247** **2. Gemeindegesetz**

Das Gemeindegesetz vom 28. April 1974<sup>11</sup> wird wie folgt ergänzt: ...

**Art. 248** **3. Strassengesetz**

Das Strassengesetz vom 24. April 1966<sup>6</sup> wird wie folgt geändert: ...

**Art. 249** **4. Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Strassenverkehr**

Das Einführungsgesetz vom 30. April 1967 zur Bundesgesetzgebung über den Strassenverkehr<sup>12</sup> wird wie folgt ergänzt: ...

**Art. 250** **5. Forstgesetz**

Das Forstgesetz vom 27. April 1975<sup>13</sup> wird wie folgt geändert: ...

**Art. 251 Anpassung des kommunalen Rechts**

<sup>1</sup> Die Zonenpläne sowie die Bau- und Zonenreglemente sind binnen fünf Jahren seit dem Inkrafttreten der Planungs- und Bauvorschriften dieses Gesetzes den neuen Bestimmungen anzupassen.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat kann diese Frist in begründeten Fällen um höchstens zwei Jahre verlängern.

**Art. 252 Hängige Verfahren**

<sup>1</sup> Die beim Inkrafttreten der Bauvorschriften dieses Gesetzes vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach dem neuen Recht zu entscheiden.

<sup>2</sup> Die beim Inkrafttreten der Bauvorschriften dieses Gesetzes beim Regierungsrat hängigen Rechtsmittel sowie die hängigen Verwaltungsgerichtsbeschwerden sind nach dem bisherigen Recht zu entscheiden.

**Art. 253 Rechtskraft**

<sup>1</sup> Die Gesetzesabschnitte I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN, III. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG, VI. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE, VII. RECHTSSCHUTZ, VIII. VOLLZUG, AUFSICHT, STRAFEN und IX. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN treten am 1. Januar 1989 in Kraft.

<sup>2</sup> Die Gesetzesabschnitte II. PLANUNGSVORSCHRIFTEN, IV. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN UND BEITRÄGE und V. BAUVORSCHRIFTEN treten mit den zugehörigen Vollziehungsbestimmungen in Kraft.

<sup>3</sup> Das Gesetz ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Gesetzesammlung aufzunehmen.

<sup>4</sup> Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen sind auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Bestimmungen aufgehoben, insbesondere die Bestimmungen des Baugesetzes vom 30. April 1961.

- 
- <sup>1</sup> A 1988, 909
- <sup>2</sup> SR 700
- <sup>3</sup> SR 921.0, SR 721.100
- <sup>4</sup> NG 266.1
- <sup>5</sup> NG 211.1
- <sup>6</sup> NG 622.1
- <sup>7</sup> NG 613.1
- <sup>8</sup> NG 265.1
- <sup>9</sup> NG 161.2
- <sup>10</sup> SR 311.0
- <sup>11</sup> NG 171.0
- <sup>12</sup> NG 651.1.
- <sup>13</sup> NG 831.1
- <sup>14</sup> Heute Art. 102 des Einführungsgesetze vom 24. April 1988 zum Zivilgesetzbuch; NG 211.1
- <sup>15</sup> Fassung gemäss Landsgemeindebeschluss vom 28. April 1994, A 1994, 682
- <sup>16</sup> Vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 16. Mai 1994
- <sup>17</sup> Fassung gemäss Landsgemeindebeschluss vom 28. April 1996, A 1996, 569; in Kraft seit 1. Oktober 1996
- <sup>18</sup> Fassung gemäss Landsgemeindebeschluss vom 28. April 1996, A 1996, 536; in Kraft seit 1. Januar 1997
- <sup>19</sup> Fassung gemäss Landratsbeschluss vom 11. März 1998, A 1998, 425, 1048; in Kraft seit 1. Januar 1999; vom Bund genehmigt am 27. Mai 1998
- <sup>20</sup> Fassung gemäss Landratsbeschluss vom 4. Februar 2004, A 2004, 213, 1111; in Kraft seit 1. Juli 2004
- <sup>21</sup> Fassung gemäss Landratsbeschluss vom 25. Oktober 2006, A 2006, 1705, A 2007, 5; in Kraft seit 1. Januar 2007
- <sup>22</sup> Fassung gemäss Landratsbeschluss vom 1. April 2009, A 2009, 517, 1288; in Kraft seit 1. August 2009
- <sup>23</sup> SR 814.20
- <sup>24</sup> Fassung gemäss Landratsbeschluss vom 16. Dezember 2009, A 2009, 2237, A 2010, 739; in Kraft seit 1. Mai 2010
- <sup>25</sup> SR 730; NG 641.1; NG 641.11
- <sup>26</sup> Fassung gemäss Landratsbeschluss vom 14. Dezember 2011, A 2011, 1727, A 2012, 558; in Kraft seit 1. Mai 2012
- <sup>27</sup> SR 510.625
- <sup>28</sup> SR 510.62
- <sup>29</sup> SR 510.620
- <sup>30</sup> Fassung gemäss Landratsbeschluss vom 14. Dezember 2011, A 2011, 1769; A 2012, 558, in Kraft seit 1. Januar 2012; vom Bund genehmigt am 25. Mai 2012
- <sup>31</sup> NG 214.1
- <sup>32</sup> Fassung gemäss Regierungsratsbeschluss vom 25. November 2014, A 2014, 2228; in Kraft seit 1. Januar 2015; das Baugesetz tritt gemäss Art. 207 PBG gemeindeweise ausser Kraft (vgl. NG 611.111)
- <sup>33</sup> Fassung gemäss Landratsbeschluss vom 13. Dezember 2017, A 2017, 2188; A 2018, 584; in Kraft seit 1. Juli 2018