

611.1 Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz)

vom 24. April 1988 ¹

Die Landsgemeinde,

gestützt auf Art. 21, 22, 30, 31 und 52 der Kantonsverfassung, in Ausführung der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung ²,

beschliesst:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

¹ Das Gesetz erstrebt eine haushälterische Nutzung des Bodens, eine geordnete Besiedlung des Landes unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen, der Schönheit und Eigenart der nidwaldnerischen Landschaft, eine auf die erwünschte Entwicklung des Kantons und der Ortschaften ausgerichtete räumliche Ordnung und die Zusammenarbeit bei der Erfüllung raumwirksamer Ausgaben.

² Es regelt die Ausführung und den Unterhalt von Bauten und Anlagen möglichst einheitlich, sorgt namentlich dafür, dass die Bauten und Anlagen hinsichtlich Sicherheit und Gesundheit den jeweiligen sozialen und technischen Anforderungen entsprechen und erstrebt eine sparsame Energienutzung.

³ Es schützt Ortschaften, Ortsteile, Einzelobjekte sowie Landschaften vor Beeinträchtigungen.

⁴ Es dient der formellen Vereinheitlichung des Baurechts im Kantonsgebiet.

Art. 2 Inhalt

Das Gesetz regelt:

1. die Planungsvorschriften;
2. ¹⁷ ...
3. die Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge;
4. die Erschliessung, Erschliessungsbeiträge und -gebühren;
5. die öffentlichen Bauvorschriften und das baupolizeiliche Verfahren;
6. den Rechtsschutz;
7. die Aufsicht, den Vollzug und die Strafen.

Art. 3 Allgemeine Zuständigkeit

1. Kanton

¹ Der Kanton ist zuständig für die kantonale Planung und für die Koordination der Planungsmassnahmen unter den einzelnen Gemeinden sowie mit den angrenzenden Kantonen und mit dem Bund.

² In allen Belangen der Raumplanung und des öffentlichen Baurechts steht dem Kanton die Rechts- und Ermessenskontrolle zu.

Art. 4 2. Gemeinden

¹ Die Gemeindeplanung und die örtliche Baupolizei sind Sache der politischen Gemeinde. Diese ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen öffentlichrechtliche Bauvorschriften zu erlassen.

² Die übrigen betroffenen Körperschaften des öffentlichen Rechts sind bei der Gemeindeplanung zur Vernehmlassung einzuladen.

³ ... ¹⁷

II. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 5 Träger der Planung, Koordination

¹ Träger der Planung sind:

1. der Kanton;
2. ¹⁷ ...
3. die politischen Gemeinden.

² Die Träger der Planung und alle ihre Behörden und Amtsstellen arbeiten bei der Ausübung raumwirksamer Tätigkeiten zusammen und sind für die nötige Koordination besorgt; diese Verpflichtung obliegt dem Kanton auch gegenüber den Nachbarkantonen und dem Bund.

Art. 6 Planungsgrundsätze

¹ Der Kanton und die Gemeinden beachten die Ziele der Raumplanung sowie die Planungsgrundsätze im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung ², und sie achten auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft.

² Sie sollen dabei insbesondere:

1. die natürlichen Lebensgrundlagen (Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft) und die Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt möglichst schützen;
2. das Kulturland, zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen und die Bauernbetriebe erhalten;
3. See- und Flusssufer freihalten und öffentlichen Zugang und Begehung erleichtern;
4. naturnahe Landschaften erhalten und Erholungsräume für die bestimmungsgemässe Nutzung freihalten;
5. wohnliche Siedlungen mit Grünflächen und Bäumen schaffen;
6. Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen;
7. die besonderen Werte der Landschaft, von Siedlungen oder Siedlungsteilen und von schützenswerten Einzelobjekten bewahren und pflegen;
8. günstige räumliche Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung schaffen;
9. günstige Voraussetzungen für den Wohnungsbau und für Wohnungseigentum schaffen;
10. nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermeiden oder gesamthaft gering halten;
11. die Durchführung der öffentlichen sowie im öffentlichen Interesse liegende Bauaufgaben an sachgerechten Standorten sicherstellen.

³ Der Ermessensspielraum nachgeordneter Behörden, die Autonomie der Gemeinden und die Baufreiheit der Privaten dürfen durch Massnahmen der Raumplanung nur soweit eingeschränkt werden, als es das Gemeinwohl erfordert.

Art. 7 Aufgaben ¹⁷

¹ Der Kanton befasst sich mit den kantonalen Aufgaben der Raumplanung. Ihm obliegt die Grundlagenerarbeitung gemäss Art. 6 des Bundesgesetzes über die Raumplanung ², die Erstellung des kantonalen Richtplanes, die Koordination der Gemeindeplanungen sowie die Förderung der Gemeindeplanung durch Beratung.

² Die politische Gemeinde befasst sich mit der räumlichen Ordnung innerhalb des Gemeindegebietes (Gemeindeplanung).

Art. 8 ... ¹⁷

Art. 9 Informations- und Auskunftspflicht der Planungsorgane

Die Planungsorgane geben einander Kenntnis von allen wichtigen Planungsarbeiten und liefern auf Verlangen die zur Zusammenarbeit erforderlichen Angaben über ihre Vorhaben.

Art. 10 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden und Amtsstellen unterrichten die von der jeweiligen Planung betroffene Bevölkerung über Ziele und Ablauf ihrer Planungen nach diesem Gesetz.

2 Sie geben der Bevölkerung Gelegenheit, bei diesen Planungen in geeigneter Weise mitzuwirken.

3 Bei der Richt- und Nutzungsplanung kann die Mitwirkung insbesondere gewährt werden durch:

1. Erörterung einer Planung an der Gemeindeversammlung oder an einer Orientierungsversammlung;
2. Gewährung des Rechts an die Betroffenen, im öffentlichen Auflageverfahren Vorschläge einzureichen und Einwendungen zu erheben;
3. Einsetzung von Kommissionen, in denen die interessierten Kreise vertreten sind;
4. öffentliche Vernehmlassungsverfahren und Meinungsumfragen.

4 Zu den eingegangenen Meinungsäusserungen nehmen die Behörden Stellung; die beschliessenden Instanzen sind zuvor darüber in Kenntnis zu setzen.

Art. 11 Öffentlichkeit und Nachführung der Pläne

1 Die Richt- und Nutzungspläne sowie die Strassen- und Baulinienpläne sind öffentlich.

2 Die Pläne sind periodisch zu überprüfen und erforderlichenfalls zu ändern.

Art. 12 Planarten

Der Planung nach diesem Gesetz dienen:

1. ¹⁷ die kantonalen und kommunalen Richtpläne;
2. die für jedermann verbindlichen Nutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften nämlich:
 - a) der Zonenplan;
 - b) der Bebauungsplan;
 - c) der Gestaltungsplan;
 - d) die Schutzzonenpläne;
 - e) die Erschliessungspläne;
 - f) die Baulinienpläne;
 - g) ¹⁷ ...
 - h) ¹⁷ ...

Art. 13 Finanzierung

1 Der Kanton trägt die Kosten seiner eigenen Planungsmassnahmen; der Landrat beschliesst mit dem Voranschlag frei über die erforderlichen Mittel.

2 Die politischen Gemeinden tragen die Kosten für ihre eigenen Planungsmassnahmen. ¹⁷

B. Kantonaler Richtplan

Art. 14 Grundlagen

Die Grundlagen des kantonalen Richtplans geben eine Gesamtschau über den Stand und die anzustrebende räumliche Entwicklung, insbesondere über die Siedlung, die natürlichen Lebensgrundlagen, die Erholungsgebiete, die Landwirtschaft, die schützenswerten Landschaften, Ortsbilder und Kulturobjekte, die Gefahrenggebiete und die immissionsgefährdeten Gebiete sowie über den Verkehr, die Versorgung und Entsorgung und die öffentlichen Bauten und Anlagen.

Art. 15 Form und Inhalt

1 Der kantonale Richtplan besteht aus einem Plan und einem Bericht.

2 Der kantonale Richtplan zeigt, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung aufeinander abgestimmt werden, und er sagt aus, in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, die Aufgaben zu erfüllen.

Art. 16 Gliederung des Inhalts

- 1 Der Richtplan zeigt, wie raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abgestimmt sind (Festsetzungen).
- 2 Darüber hinaus zeigt er, welche raumwirksamen Tätigkeiten:
 1. noch nicht aufeinander abgestimmt sind und was vorzukehren ist, um eine zeitgerechte Abstimmung zu erreichen (Zwischenergebnisse);
 2. sich noch nicht in dem für die Abstimmung erforderlichen Mass umschreiben lassen, aber erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung des Bodens haben können (Vororientierungen).
- 3 Soweit es zum Verständnis der festgesetzten und angestrebten Abstimmung erforderlich ist, gibt der Richtplan auch Aufschluss über Ziele sowie räumliche und sachliche Zusammenhänge, insbesondere über bestehende Bauten und Anlagen, geltende Pläne und bestehende Vorschriften über die Nutzung des Bodens (Ausgangslage).

Art. 17 Wirkung

- 1 Der kantonale Richtplan ist für die Behörden aller Stufen verbindlich.
- 2 ... 17

Art. 18 Zuständigkeit 17

- 1 Der Landrat erlässt den kantonalen Richtplan. Sein Entscheid ist endgültig.
- 2 Die Vorarbeiten sind durch eine vom Regierungsrat gewählte Richtplankommission unter Beizug der Direktionen zu leisten.

Art. 19 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

- 1 Die Richtplankommission hat die politischen Gemeinden und die Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der kantonalen Richtplanung zu informieren.
- 2 Der Entwurf für den kantonalen Richtplan ist bei der zuständigen Direktion und in den Gemeinden 60 Tage öffentlich aufzulegen; während dieser Frist kann jedermann schriftlich und begründet Anregungen und Vorschläge einreichen. 17
- 3 Die Richtplankommission nimmt zu den nicht berücksichtigten Anregungen und Vorschlägen gesamthaft in einem Bericht Stellung, der den Eingabestellern zur Kenntnis gebracht wird. 17

Art. 20 Änderung des Richtplans

- 1 Haben sich die Verhältnisse geändert, stellen sich neue Aufgaben oder ist eine gesamthaft bessere Lösung möglich, ist der kantonale Richtplan zu überprüfen und nötigenfalls zu ändern. In der Regel ist der Richtplan alle zehn Jahre gesamthaft zu prüfen und nötigenfalls anzupassen.
- 2 Geringfügige Änderungen kann der Regierungsrat vornehmen.

C. Regionaler Richtplan

Art. 21 ... 17

Art. 22 ... 17

Art. 23 ... 17

D. Gemeindeplanung

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 24 Aufgaben

- 1 Die Gemeindeplanung besteht darin, dass die politischen Gemeinden:
 1. Grundlagen erarbeiten und Richtpläne erstellen;
 2. Nutzungspläne erstellen und die zugehörigen Vorschriften erlassen;
 3. 17 in ihrer Planung vom Kanton ausgeschiedene Schutzzonen und Schutzmassnahmen berücksichtigen;

4. ¹⁷ ihre Planung mit derjenigen der angrenzenden Gemeinden koordinieren.

2 Weitere Aufgaben der Gemeinden im Rahmen der Gemeindeplanung sind:

1. die Baulanderschliessung;
2. die Erschliessung und Ausstattung von Erholungsgebieten;
3. ¹⁷ ...

Art. 25 Gemeindeautonomie

1 Die Gemeinden sind in ihrer Gemeindeplanung im Rahmen der Gesetzgebung frei. Abweichungen sind nur möglich, wo das Gesetz dies ausdrücklich zulässt. ¹⁷

2 Sie bestimmen, welche von mehreren gesetzmässigen und zweckmässigen Lösungen zu wählen ist.

3 Müssen die von der Gemeinde erlassenen Pläne oder Vorschriften angepasst werden, kann der Regierungsrat:

1. die Gemeinde dazu verhalten, binnen angemessener Frist zweckmässige Pläne und Vorschriften zu erlassen;
2. den Vorschriften oder Plänen der Gemeinde die Genehmigung entziehen;
3. nötigenfalls Ersatzvornahme auf Kosten der Gemeinde anordnen.

Art. 26 Zuständigkeit ¹⁷

1 Für den Erlass der kommunalen Richtpläne gemäss Art. 30 Abs. 2 Ziffer 1-3 sowie 5 und 6 ist der Gemeinderat zuständig; sein Entscheid ist endgültig.

2 Für den Erlass der kommunalen Verkehrsrichtpläne gemäss Art. 30 Abs. 2 Ziffer 4 ist die Gemeindeversammlung zuständig; ihr Entscheid ist endgültig.

3 Für den Erlass der kommunalen Zonen- und Bebauungspläne ist die Gemeindeversammlung zuständig.

4 Die Vorarbeiten sind unter Beizug von Fachleuten durch den Gemeinderat zu leisten.

5 Gestaltungspläne können vom Gemeinderat oder von den Grundeigentümern erstellt werden.

Art. 27 Vorprüfung ¹⁷

Pläne und Vorschriften, die der Genehmigung einer kantonalen Instanz bedürfen, sind vor der öffentlichen Auflage der zuständigen Direktion zur Vorprüfung einzureichen.

Art. 28 Genehmigungspflicht

1 Kommunale Richtpläne, kommunale Zonenpläne und Bebauungspläne sowie die zugehörigen Vorschriften bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat.

2 Gestaltungspläne, Erschliessungspläne und Baulinienpläne bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Direktion; vorbehalten bleibt Art. 100 Abs. 5. ¹⁷

3 Bei der Genehmigung sind die Pläne und Vorschriften auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Richtplänen zu überprüfen.

4 Änderungen im Hinblick auf die Zweckmässigkeit dürfen im Genehmigungsentscheid nur aus wichtigen Gründen vorgenommen werden; der Gemeinderat und die Betroffenen sind vorher anzuhören.

2. Kommunalen Richtplan

Art. 29 Grundlagen

Als Grundlagen für einen kommunalen Richtplan sind alle für den Stand und die anzustrebende räumliche Entwicklung der Gemeinde wesentlichen Tatsachen zu ermitteln; Art. 6 des Bundesgesetzes über die Raumplanung ist sinngemäss anwendbar.

Art. 30 Richtplan

1 Die politischen Gemeinden sind befugt, kommunale Richtpläne zu erlassen.

2 Der kommunale Richtplan gibt Auskunft über die längerfristige bauliche Entwicklung und die gewünschte Gestaltung und Nutzung der Landschaft, er stimmt die Nutzungszonen, die Erschliessung und den Verkehr aufeinander ab und kann sich namentlich beziehen auf:

1. den Schutz der Landschaft, von Ortsbildern, Kultur- und Naturobjekten;
2. die Gestaltung der Siedlung, von Ortszentren und Quartieren sowie von Erholungsräumen;
3. die öffentlichen Bauten, Anlagen und Einrichtungen;
4. die Erschliessung und den Verkehr;
5. die wirtschaftliche Entwicklung und die Landwirtschaft;
6. die in einem späteren Zeitpunkt zu treffenden planerischen Massnahmen.

3 Die Richtpläne binden die Gemeindebehörden. Die Genehmigungsbehörde kann auf Antrag der Gemeinde die Verbindlichkeit auf besondere Erschliessungsträger ausdehnen.

Art. 31 Verfahren ¹⁷

1 Bezüglich Form, Inhalt, Gliederung und Änderung des Richtplanes gelten die Bestimmungen für den kantonalen Richtplan.

2 Der Entwurf des Richtplanes ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Innerhalb dieser Frist kann jedermann schriftlich und begründet Anregungen und Vorschläge einreichen.

3 Werden kommunale Richtpläne geringfügig oder aufgrund übergeordneter Planungen angepasst, ist eine Genehmigung des Regierungsrates nicht erforderlich.

3. Kommunale Nutzungsplanung

a) Gemeinsame Bestimmungen

Art. 32 ... ¹⁷

Art. 33 Überprüfung ¹⁷

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

Art. 34 Änderung oder Aufhebung ¹⁷

1 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.

2 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

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

2 Die Bauziffern können für Zonen, Nutzungen, Gebäude und Geschosse festgelegt werden.

Art. 36 2. Ausnützungsziffer

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

2 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. ¹⁷

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

1 Die Grünflächenziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Grünfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

2 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

1 Die Berechnungsweise der Bauziffern wird in der Vollziehungsverordnung geregelt.

Art. 41 Baulinien

1. Arten

1 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.

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

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

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

Art. 42 2. Wirkungen ¹⁷

a) allgemein

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

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

3 Baulinien gehen allen andern öffentlichrechtlichen Abstandsvorschriften vor.

4 Für Baulinien entlang von Strassen bleiben die Vorschriften der Strassengesetzgebung ⁶ vorbehalten.

Art. 43 b) Ausnahmen für bestehende Bauten ¹⁷

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 ... ¹⁷

Art. 45 ... ¹⁷

Art. 46 3. Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen ¹⁷

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

2 Dabei ist auf die Umgebung und die Wünsche benachbarter Grundeigentümer gebührend Rücksicht zu nehmen.

Art. 47 ... 17

b) Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

Art. 48 Regelungspflicht der Gemeinden

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

2 ... 17

Art. 49 Zonenplan

1 Die politischen Gemeinden ordnen in den Zonenplänen die zulässige Nutzung ihres Gebietes.

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

3 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

1 In den Bau- und Zonenreglementen erlassen die Gemeinden Bau- und Nutzungsvorschriften. 17

2 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, Geschoszahl, 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. 17 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. 18 ...
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. 17 ...
15. Abfallbeseitigung, Abstellplätze für Kehrrechtbehälter, Kompostier- und Hundever säuerungsanlagen sowie andere Entsorgungsanlagen;
16. Lager- und Ablagerungsplätze, Terrainveränderungen, Mauern;

17. ¹⁷ planungsrechtliche Voraussetzungen für die Überbauung bestimmter Gebiete (Erlass von Bebauungs- und Gestaltungsplänen usw.);
18. Lärmschutzeinrichtungen;
19. Dachgestaltung;
20. Baukontrollen und Bezugsbereitschaft neuer Wohnungen;
21. Beschränkungen für die Erstellung von Zweitwohnungen;
22. ¹⁷ Zuordnung zu Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 51 Ausnahmen ¹⁷

¹ Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, Ausnahmen von den Vorschriften des kommunalen Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglementes gestatten, insbesondere:

1. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde;
2. beim Um- oder Ausbau bestehender reglementswidriger Bauten, wenn der Um- oder Ausbau gesamthaft gesehen zu einer besseren Nutzung des vorhandenen umbauten Raumes führt;
3. wenn die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde.

² Im Bau- und Zonenreglement können bei einzelnen Bestimmungen weitere Ausnahmemöglichkeiten vorgesehen werden.

³ Ausnahmen dürfen die öffentlichen Interessen nicht wesentlich verletzen oder dem Sinn und Zweck des Bau- und Zonenreglementes zuwiderlaufen.

⁴ Unter den gleichen Voraussetzungen kann der Gemeinderat mit Zustimmung der zuständigen Direktion Ausnahmen von kantonalen Nutzungs-, Bau- und Schutzvorschriften zulassen.

Art. 52 Zonenüberlagerung

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

² Die Nutzungszonen können insbesondere durch folgende Zonen überlagert werden:

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

³ 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

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

² Die Bauzonen können in folgende Zonen unterteilt werden:

1. Wohnzone;

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

3 Zulässig sind auch gemischte Zonen, soweit der Zonencharakter es zulässt.

4 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

1 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. 17

2 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. 17

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

4 Der Gemeinderat kann die Erstellung von Erschliessungsanlagen den interessierten Grundeigentümern überbinden. 17

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

Art. 55 c) Bauzonen für verdichtete Bauweise

1 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.

2 Die verdichtete Bauweise bezweckt insbesondere:

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

3 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.

4 Diese Anforderungen sind durch Bebauungs- oder Gestaltungspläne sicherzustellen. Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan mit verdichteter Bauweise beträgt 2000 m².

Art. 56 ... 17

Art. 57 ... 17

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

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

2 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.

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

Art. 60 ... 17

Art. 61 ... 17

Art. 62 e) Industriezone

1 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.

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

3 Industriezonen sind, sofern dies möglich ist und Bedarf besteht, mit Anschlussgleisen zu erschliessen, wobei der hierfür nötige Raum durch Baulinien freizuhalten ist.

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

Art. 63 f) Gewerbezone

1 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.

2 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 17

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

Art. 64 h) Kurzzone 17

1 Die Kurzzone dient insbesondere Kur- und Erholungszwecken.

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

Art. 65 i) Ferienhauszone

1 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 ausgeschieden werden, wenn sie im kantonalen Richtplan vorgesehen sind. 17

2 Für neue Ferienhauszonen ist ein Bebauungs- oder Gestaltungsplan zu erlassen.

3 Die Aufwendungen für die Erschliessung, Versorgung und Entsorgung können den Grundeigentümern überbunden

werden. ¹⁷

Art. 66 ... ¹⁷

Art. 67 k) Zone für öffentliche Zwecke

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

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

³ 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. ¹⁷ Bootshafenanlagen einschliesslich der zugehörigen Infrastruktur.

⁴ Die Nutzung einer solchen Zone ist konkret zu umschreiben.

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

⁶ Der Gemeinderat kann Abweichungen von Abs. 5 bewilligen. ¹⁷

Art. 68 l) Zone für Sport- und Freizeitanlagen

¹ 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).

² Die Nutzung einer solchen Zone ist konkret zu umschreiben.

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

Art. 69 ... ¹⁷

Art. 70 3. Nichtbauzonen

a) Landwirtschaftszone

¹ 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.

² 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.

³ ... ¹⁷

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

5 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.

6 ... 17

Art. 71 ... 17

Art. 72 c) Übriges Gebiet

1 Das übrige Gebiet umfasst Land:

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

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

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

Art. 73 ... 17

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. 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

1 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.

2 Die dem Schutzzweck dienenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind zu umschreiben.

Art. 77 ... 17

Art. 78 ... 17

Art. 79 5. weitere Zonen 17 **a) Grünzonen**

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

2 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.
 - 3 Die Nutzung einer solchen Zone ist konkret zu umschreiben.
 - 4 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 ¹⁷

- 1 Die Gefahrenzone umfasst Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag-, Lawinen- oder Überschwemmungsgefahr, nicht oder nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen.
- 2 Die Ausscheidung der Gefahrenzonen gemäss der Bundesgesetzgebung über den Wald und den Wasserbau ³ richtet sich nach den Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

Art. 79b c) Sondernutzungszone ¹⁷

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

Art. 80 6. Zonenplanungsverfahren

a) öffentliche Auflage, Einspracheverfahren

- 1 Nach der Vorprüfung gemäss Art. 27 legt der Gemeinderat den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement während 30 Tagen zur öffentlichen Einsicht auf und macht die Auflage im Amtsblatt unter Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit gemäss Abs. 4 bekannt.
- 2 Gleichzeitig sind alle Haushaltungen über die öffentliche Auflage und das Einspracherecht gemäss Abs. 4 zu informieren mit dem Hinweis, dass das Bau- und Zonenreglement sowie der verkleinerte Zonenplan bei der Gemeindekanzlei bezogen werden können.
- 3 Bei Änderungen des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglementes ist das Auflageverfahren nur für die betroffenen Teile durchzuführen. Auf die Information gemäss Abs. 2 kann verzichtet werden, wenn die Änderung nur wenige Parzellen betrifft.
- 4 Während der Auflagefrist kann beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- 5 Art. 34 Absatz 2 bleibt vorbehalten.
- 6 Vom Tage der öffentlichen Auflage der Nutzungspläne sowie der Bau- und Nutzungsvorschriften an gilt deren Inhalt als verbindlich im Sinne von Art. 103 Abs. 3. Bauten und Anlagen dürfen jedoch nur bewilligt werden, wenn sie auch den geltenden Nutzungsplänen sowie den Bau- und Nutzungsvorschriften entsprechen.

Art. 81 b) Behandlung der Einsprachen

- 1 Der Gemeinderat prüft die Einsprachen und versucht, sich mit den Einsprechern zu verständigen.
- 2 Hat die Verständigung wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen.
- 3 Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, teilt der Gemeinderat dem Einsprecher mit, warum er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache beantragen wird.

Art. 82 c) Abstimmung der Stimmberechtigten

- 1 Nach der Behandlung der Einsprachen unterbreitet der Gemeinderat den Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement mit dem begründeten Antrag auf Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung. Dabei sind allfällige wesentliche Differenzen zum Vorprüfungsbericht der zuständigen Direktion gemäss Art. 27 bekannt zu geben und zu begründen.
- 2 Nicht stimmberechtigte Einsprecher haben das Recht, sich an der Gemeindeversammlung persönlich zur Behandlung ihrer Einsprache zu äussern; die Vertretung durch einen Bevollmächtigten ist ausgeschlossen. ¹⁷
- 3 Abänderungsanträge sind spätestens zehn Tage vor dem Tag der Gemeindeversammlung schriftlich beim Gemeinderat einzureichen. ¹⁷
- 4 Der Gemeinderat teilt den Einsprechern den Entscheid über die Einsprachen und den betroffenen Grundeigentümern

die beschlossenen Änderungen mit unter Hinweis auf das Rechtsmittel. Betreffen die beschlossenen Änderungen grössere Gebiete kann die Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümern durch Publikation im Amtsblatt unter Hinweis auf das Rechtsmittel erfolgen. ¹⁷

Art. 83 d) Genehmigung, Rechtswirkung ¹⁷

¹ Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement treten mit der Genehmigung des Regierungsrates gemäss Art. 28 in Kraft.

² Der Regierungsrat entscheidet in der Regel gleichzeitig über Beschwerden.

³ Mit der Genehmigung erhalten die gemäss Art. 67 Abs. 5 zur Nutzung der Zone für öffentliche Zwecke Berechtigten das Enteignungsrecht für die in dieser Zone gelegenen Grundstücke.

⁴ Für Grundstücke in der Zone für öffentliche Zwecke gemäss Art. 67 Abs. 6, in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen, in der Grünzone oder in einer Schutzzone richtet sich die Erteilung des Enteignungsrechtes nach dem Enteignungsgesetz ⁴.

c) Bebauungsplan

Art. 84 Zweck

Der Bebauungsplan bezweckt namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung, die weitere Unterteilung der Bauzonen, die Freihaltung des für die Erschliessungsanlagen erforderlichen Landes und die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes.

Art. 85 Form und allgemeiner Inhalt

¹ Der Baubauungsplan ist im Massstab 1:500, 1:1000 oder 1:2000 anzufertigen.

² Er enthält nach Bedarf Bestimmungen über:

1. die weitere Unterteilung der Bauzonen;
2. die bestehenden und geplanten Verkehrsanlagen einschliesslich den baulichen Massnahmen für öffentliche Verkehrsmittel;
3. ¹⁷ Baulinien und Baubegrenzungslinien;
4. das für öffentliche Bauten und Anlagen erforderliche Gebiet;
5. Grünzonen sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen;
6. Bauweisen (offen, geschlossen, verdichtet usw.);
7. ¹⁷ ...
8. Gebiete für Hochhäuser;
9. Gebiete für Einkaufszentren;
10. Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht;
11. ¹⁷ Zuordnung zu Lärmempfindlichkeitsstufen, soweit Abweichungen vom Zonenplan beziehungsweise vom Bau- und Zonenreglement vorgenommen werden.

Art. 86 Besonderer Inhalt

In Kern-, Zentrums- und Dorfzonen und wo ortsplanerische, insbesondere wohnhygienische, ästhetische und verkehrstechnische Gesichtspunkte oder Gründe des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes und des Denkmalschutzes es rechtfertigen, können im Bebauungsplan zusätzlich geregelt werden:

1. Bauziffern;
2. Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge, Geschosszahl, Höhenlage der Bauten;
3. Zweckbestimmung, Lage und Grundfläche der Bauten;
4. Firstrichtung, Dach- und Fassadengestaltung;

5. Nutzung der Freiflächen;
6. Baumaterialien;
7. Erhaltung und Anpflanzung von Grünflächen, Bäumen und Hecken.

Art. 87 Verhältnis zum Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement ¹⁷

Der Bebauungsplan kann in Einzelheiten vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abweichen.

Art. 88 Auflageverfahren ¹⁷

1 Nach der Vorprüfung gemäss Art. 27 legt der Gemeinderat den Bebauungsplan während 30 Tagen öffentlich auf und macht die Auflage im Amtsblatt bekannt.

2 Der Gemeinderat teilt den direkt betroffenen Grundeigentümern und den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke die Auflage mit.

3 In der Bekanntmachung und in der Mitteilung ist auf die Abweichungen gemäss Art. 87 hinzuweisen.

4 Während der Auflagefrist kann beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Art. 89 Behandlung der Einsprachen

1 Der Gemeinderat prüft die Einsprachen und versucht, sich mit den Einsprechern zu verständigen.

2 Hat die Verständigung wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen.

3 Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, teilt der Gemeinderat dem Einsprecher mit, warum er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache beantragen wird.

Art. 90 Abstimmung

1 Nach der Behandlung der Einsprachen unterbreitet der Gemeinderat den Bebauungsplan mit dem begründeten Antrag auf Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung. Dabei sind allfällige wesentliche Differenzen zum Vorprüfungsbericht gemäss Art. 27 bekanntzugeben und zu begründen.

2 Abänderungsanträge sind spätestens zehn Tage vor dem Tag der Gemeindeversammlung schriftlich beim Gemeinderat einzureichen. Der Gemeinderat orientiert die betroffenen Grundeigentümer. ¹⁷

3 Der Gemeinderat teilt den Einsprechern den Entscheid über die Einsprachen und den betroffenen Grundeigentümern die beschlossenen Änderungen mit unter Hinweis auf das Rechtsmittel.

4 Die Beschlüsse der Stimmberechtigten können binnen 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden; das Verfahren richtet sich nach der Verwaltungsrechtspflegeverordnung.

Art. 91 Genehmigung, grundbuchliche Behandlung ¹⁷

1 Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates gemäss Art. 28 in Kraft.

2 Mit der Genehmigung ist in der Regel über Beschwerden zu entscheiden.

3 Der Bebauungsplan ist als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 92 Rechtswirkungen

1 Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes erhalten die Gemeinwesen und die Anstalten des kantonalen öffentlichen Rechts das Recht zur Enteignung der gemäss Art. 85 für bestimmte öffentliche Zwecke ausgeschiedenen Flächen.

2 Soweit in der Grünzone und in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelegene Grundstücke für die Erfüllung von Aufgaben benötigt werden, die im öffentlichen Interesse liegen, kann der Regierungsrat das Enteignungsrecht nach dem Enteignungsgesetz erteilen. Unter der gleichen Voraussetzung ist er befugt, das Enteignungsrecht Dritten zu erteilen.

3 Die Gemeinwesen sowie die Körperschaften, die öffentliche Zwecke erfüllen, sind berechtigt, gegen Ersatz des verursachten Schadens schon vor dem Erwerb des für Verkehrsanlagen vorgesehenen Landes in diese Leitungen einzulegen und diese zu unterhalten. Die Höhe der Entschädigung wird im Streitfall von der Enteignungskommission festgesetzt.

Art. 93 Kosten

1 Die Gemeinde trägt die mit der Ausarbeitung und dem Erlass eines Bebauungsplanes entstehenden Kosten. Soweit den Grundeigentümern erhebliche Vorteile erwachsen, kann ihnen der Gemeinderat bis zu 50 Prozent der Kosten überbinden.

2 Wird über die Kostenverteilung keine Einigung erzielt, entscheidet der Gemeinderat nach dem Perimeterverfahren.
17

d) Gestaltungsplan

Art. 94 Zweck

1 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. 17

2 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement sowie vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt 3000 m²; Art. 55 Abs. 4 bleibt vorbehalten.

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

Art. 95 Form und Inhalt

1 Der Gestaltungsplan ist im Massstab 1:500 oder 1:200 anzufertigen.

2 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. 17 ...
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. 17 Baulinien und Baubegrenzungslinien;
11. Grünflächen, Bepflanzung, Spielplätze und andere Freizeitanlagen, Ruheplätze;
12. 17 ...
13. Kompostierungs- und weitere Gemeinschaftsanlagen;
14. Terraingestaltung und Einfriedungen;
15. Parzellierung und Etappierung;
16. 17 Rekultivierung und Nachnutzung (insbesondere bei temporären Nutzungen wie Abbau, Deponien usw.).

3 ... 17

4 ... 17

Art. 96 Gestaltungsplanpflicht

1 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.

2 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.

3 Baubewilligungen für Gebiete mit einer Gesamtfläche von über 5000 m² dürfen in der Regel nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden, sofern kein Bebauungsplan vorliegt. Dies gilt insbesondere für ortsbildlich und landschaftlich schützenswerte Gebiete. ¹⁷

Art. 97 Verhältnis zu Nutzungsplänen sowie Bau- und Zonenreglement

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

2 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.

3 Der Gemeinderat kann diese Abweichungen gewähren, wenn:

1. die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist;
2. ¹⁷ es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt;
3. ¹⁷ 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.

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

Art. 97a Projektskizze, Vorentscheid ¹⁷

Sollen mit einem Gestaltungsplan Abweichungen im Sinne von Art. 97 beansprucht werden, ist dem Gemeinderat eine Projektskizze einzureichen. Der Gemeinderat fällt gestützt darauf einen Vorentscheid im Sinne von Art. 230.

Art. 98 Profile und Modell

Der Gemeinderat kann verlangen:

1. dass im Zusammenhang mit einem Gestaltungsplan exponierte, die Aussicht erheblich beschränkende, anderweitig dominierende oder an Grundstücke Dritter angrenzende Bauten und Anlagen ausgesteckt werden;
2. dass mit dem Gestaltungsplan ein Modell im Massstab 1:500 mit den angrenzenden Bauten und Anlagen eingereicht wird.

Art. 99 Auflageverfahren

1 Der Gemeinderat legt den Gestaltungsplan während 30 Tagen zur öffentlichen Einsicht auf und macht die Auflage im Amtsblatt bekannt. Er teilt den Grundeigentümern des vom Plan erfassten Gebietes und den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke die Auflage mit. In der Bekanntmachung und in der Mitteilung ist auf die Einsprachemöglichkeit hinzuweisen. ¹⁷

2 Während der Auflagefrist kann beim Gemeinderat oder bei der ihm bezeichneten Stelle schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

3 Die Einsprachen sind den Grundeigentümern innerhalb von drei Arbeitstagen nach Ablauf der Auflagefrist zur Stellungnahme zuzustellen.

Art. 100 Genehmigung, grundbuchliche Behandlung

1 Der Gemeinderat prüft die Einsprachen und versucht, sie auf dem Verhandlungsweg zu erledigen. ¹⁷

2 Hat die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen.

3 Der Gemeinderat entscheidet gleichzeitig über den Gestaltungsplan und die nicht erledigten öffentlichrechtlichen Einsprachen. Mit den privatrechtlichen Einsprachen verweist er die Parteien an den Zivilrichter. ¹⁷

4 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung der zuständigen Direktion gemäss Art. 28 in Kraft. ¹⁷

5 Sollen im Gestaltungsplan auch Bebauungspläne geändert werden oder soll mit der Genehmigung das Enteignungsrecht im Sinne von Art. 92 Absatz 1 erteilt werden, ist der Regierungsrat für die Genehmigung zuständig. Der Gemeinderat hat in diesem Falle die Unterlagen samt seiner Vernehmlassung zu den Einsprachen an den Regierungsrat weiterzuleiten.

6 Der Gestaltungsplan ist auf Kosten der Grundeigentümer als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. ¹⁷

Art. 101 Kosten

1 Die mit der Ausarbeitung und dem Erlass eines Gestaltungsplans entstehenden Kosten sind von den Grundeigentümern nach Massgabe der ihnen erwachsenden Vor- und Nachteile zu tragen. Wo erhebliche öffentliche Interessen an einem Gestaltungsplan bestehen, hat die Gemeinde entsprechende Beiträge zu leisten.

2 Wenn sich die Grundeigentümer über die Kostenverteilung nicht einigen können, entscheidet hierüber der Gemeinderat nach dem Perimeterverfahren. ¹⁷

Art. 102 Geltungsdauer ¹⁷

1 Der Gestaltungsplan erlischt, wenn mit den Bauarbeiten binnen fünf Jahren nicht begonnen wird. Der Gemeinderat kann die Geltungsdauer um höchstens zwei Jahre verlängern.

2 Der Gemeinderat kann fünf Jahre nach dem Inkrafttreten eines Gestaltungsplanes dessen Revision anordnen, auch wenn schon ein wesentlicher Teil desselben verwirklicht ist.

3 Wird durch die beantragte Änderung eines Gestaltungsplanes gesamtheitlich nicht mindestens eine gleichwertige Lösung erreicht, kann der Gemeinderat das Gesuch ohne Durchführung des Vorprüfungs- und Auflageverfahrens gemäss Art. 27 und 28 abweisen.

e) Plansicherung ¹⁷

Art. 103 Planungszone ¹⁷

1. Zweck, provisorische Vorschriften

1 Eine Planungszone dient der Sicherstellung der Richtplanung und der Nutzungsplanung. Die Planungszone soll Vorkehren verhindern, welche die Verwirklichung des Zweckes der Pläne und Vorschriften erschweren.

2 Die Planungszone ist für ein genau bezeichnetes Gebiet zu erlassen.

3 Mit dem Erlass einer Planungszone sind gleichzeitig die provisorischen Bau- und Nutzungsvorschriften festzulegen.

Art. 104 2. Geltungsdauer, Erlöschen ¹⁷

1 Eine Planungszone kann für längstens drei Jahre festgelegt werden; in begründeten Fällen kann die Geltungsdauer um höchstens zwei Jahre verlängert werden.

2 Eine Planungszone erlischt, wenn die Nutzungspläne binnen drei Jahren nach Ablauf der Auflagefrist gemäss Art. 80 nicht in Kraft treten.

Art. 105 3. Verfahren, Inkrafttreten ¹⁷

1 Der Erlass einer Planungszone ist im Amtsblatt bekannt zu machen und, soweit mit verhältnismässigem Aufwand möglich, den betroffenen Grundeigentümern mitzuteilen.

2 In der Bekanntmachung und in der Mitteilung ist auf die öffentliche Auflage und auf das Rechtsmittel gemäss Art. 107 hinzuweisen.

3 Die Pläne und Vorschriften sind in der Gemeindekanzlei während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

4 Die Pläne und Vorschriften treten mit der öffentlichen Auflage in Kraft.

Art. 106 4. Zuständigkeit ¹⁷

Zuständig für den Erlass einer Planungszone ist:

1. der Gemeinderat, wenn die Planungszone aufgrund der kommunalen Planung erforderlich ist;
2. die zuständige Direktion, wenn der Gemeinderat offensichtlich notwendige Planungszone gemäss Ziffer 1 nicht festlegt oder wenn die Planungszone aufgrund der kantonalen Planung erforderlich ist.

Art. 107 5. Rechtsschutz ¹⁷

¹ Gegen die Festlegung von Planungszone kann während der Auflagefrist beim Regierungsrat Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung.

² Der Entscheid des Regierungsrates ist endgültig.

III. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG

Art. 108 -121 ... ¹⁷

IV. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN UND BEITRÄGE

A. Übernahmepflicht

Art. 122 Pflicht zur Übernahme von Grundstücken

¹ Wird ein unüberbautes Grundstück von Baulinien so zerschnitten, dass auf keinem der frei bleibenden Abschnitte eine ordentliche Baute erstellt werden kann, oder fällt der grössere Teil eines Grundstückes zwischen die Baulinien, kann der Eigentümer frühestens zwei Jahre nach dem Inkrafttreten der Baulinien verlangen, dass die Gemeinde das ganze Grundstück zum Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Baulinien übernimmt.

² Bei überbauten Grundstücken tritt unter den gleichen Voraussetzungen die Übernahmepflicht nach fünf Jahren ein.

B. Entschädigungen

Art. 123 Grundsatz

Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, ist nach Art. 5 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes volle Entschädigung zu leisten.

Art. 124 Verweis auf Enteignungsgesetz

¹ Wenn keine gütliche Einigung erzielt werden kann, wird die Entschädigung gemäss Enteignungsgesetz ⁴ festgesetzt.

² Neben dem Enteigner ist auch der Enteignete zur Einleitung des Enteignungsverfahrens befugt.

Art. 125 Anmerkung im Grundbuch

Die Auszahlung von Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen ist im Grundbuch anzumerken.

C. Beiträge

Art. 126 Grundsatz

¹ Gemeinden, Gemeindeverbände und Genossenschaften des kantonalen Rechts können für öffentliche Werke oder für Werke im öffentlichen Interesse von den interessierten Grundeigentümern Beiträge an die Bau-, Korrektions-, Betriebs- und Unterhaltskosten erheben. Für Wasser- und Energieversorgungsanlagen sowie Abwasseranlagen steht dieses Recht auch privaten Unternehmen zu, wenn sie eine öffentlichrechtliche Aufgabe im Einverständnis des zuständigen Gemeinwesens erfüllen.

² Beitragspflichtig sind auch interessierte Eigentümer von Anlagen jeder Art, wie Geleise, Leitungen, Kanäle, Seilbahnen und dergleichen, soweit diese nicht bereits als Bestandteil eines Grundstückes erfasst werden.

Art. 127 Umfang der Beitragspflicht

¹ Die Beiträge sind im Verhältnis zu den Vorteilen unter Berücksichtigung allfälliger Nachteile zu bemessen, die den Grundstücken aus dem Werk entstehen.

² Die Summe der Beiträge der Interessierten darf zusammen mit dem Gemeindeanteil und allfälligen Leistungen von Bund, Kanton usw. die Gesamtkosten nicht übersteigen.

Art. 128 Pfandrecht

Gemeinden, Gemeindeverbände, Genossenschaften und Versorgungsunternehmen haben für ihre Beitragsforderungen ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Pfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch, und zwar für Baukosten auf zehn und für Betriebs- und Unterhaltskosten auf zwei Jahre.

Art. 129 Ergänzendes Recht

Der Landrat regelt das Nähere auf dem Verordnungsweg.

V. BAUVORSCHRIFTEN

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 130 Benützung öffentlichen Grundes ¹⁷

- 1 Die vorübergehende oder dauernde Benützung von öffentlichem Grund ist bewilligungspflichtig.
- 2 Für die Bewilligung kann eine Gebühr und für die Beanspruchung eine angemessene Entschädigung erhoben werden.
- 3 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.
- 4 Die Vorschriften des Strassengesetzes ⁶ bleiben vorbehalten.

Art. 131 Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund, vorbereitende Handlungen ¹⁷

- 1 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.
- 2 Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt, die Verlegung und die Entfernung der Anlagen, einschliesslich der notwendigen Anpassungsarbeiten, gehen zu Lasten der Berechtigten.
- 3 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 Strassenbenennung, Häusernumerierung

- 1 Die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Plätze und Wege sowie die Häusernumerierung sind Sache des Gemeinderates, der begründete Wünsche nach Möglichkeit zu berücksichtigen hat.
- 2 Die Schreibweise wird von der Nomenklaturkommission festgelegt. ¹⁷

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 Gebührentarif 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 ¹⁷

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.
¹⁷

Art. 136 Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze ¹⁷

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

3. Abstellplätze für Fahrzeuge

Art. 137 Erstellungspflicht

¹ 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.

² 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.

³ 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

¹ 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.

² 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.

³ Die Einzelheiten ordnet der Landrat auf dem Verordnungsweg.

Art. 139 2. Lage

¹ Die Abstellplätze müssen auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen.

² 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 ¹⁷

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 ¹⁷

¹ 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.

² 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 ¹⁷

¹ 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.

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

³ 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.

⁴ Streitigkeiten über die Abgabepflicht werden im Verfahren nach der Enteignungsgesetzgebung entschieden.

Art. 143 2. Pflichten der Gemeinden

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

² Die Fondsmittel sind einzusetzen, sobald die Umstände es erlauben.

³ 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

¹ Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade.

² ... ¹⁷

³ 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

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

² 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 Giebfassaden ist die Höhe des Giebeldreiecks nicht mitzuberücksichtigen. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung beziehungsweise Geländer zu messen. Unterschiedliche Fassadenhöhen einer Baute sind auszumitteln. ¹⁷

³ 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.

4 ... 17

Art. 146 2. bei Kleinbauten 17

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 m² Grundfläche aufweisen.

Art. 147 3. bei Bauten unter Niveau 17

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

1 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.

2 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 ideelle Böschungslinie mit einem Winkel von 45° ab dem Abstand von 60 cm hinausragen. 17

3 Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch 5.

4 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 15

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

1 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.

2 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.

3 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.

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

Art. 151 ... 17

b) Gebäudeabstand

Art. 152 Begriff

1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

2 ... 17

Art. 153 Gebäudeabstand

1. ordentlicher

1 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der gesetzlichen Grenzabstände.

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

Art. 154 2. bei Kleinbauten

1 Freistehende Kleinbauten von nicht mehr als 3,50 m Fassadenhöhe, 4,50 m Firsthöhe und 45 m² 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.

2 Gegenüber Nachbargrundstücken Dritter ist der ordentliche Grenzabstand einzuhalten.

c) Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen

Art. 155 Voraussetzungen

1 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.

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

3 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.

4 Vorbehalten bleiben die Grenzabstandsvorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch 5.

Art. 155a Vereinbarungen der Grundeigentümer 17

1 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.

2 Die Vereinbarungen sind im Grundbuch als Grunddienstbarkeit einzutragen.

3 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 ... 17

d) Andere Abstände

Art. 157 Strassenabstand

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

² 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.

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

⁴ 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 ¹⁵ erforderlich.

⁵ Für Bauten und Anlagen, die mit keinem Teil über das gewachsene Terrain hinausragen und für freistehende Kleinbauten mit einer Grundfläche bis zu 9 m² kann der Gemeinderat den Strassenabstand reduzieren, sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Für Bauvorhaben entlang einer Kantonsstrasse ist die Bewilligung der zuständigen Direktion erforderlich. ¹⁷

Art. 158 Waldabstand ¹⁹

¹ Der Waldabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Waldgrenze und der Fassade.

² 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.

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

⁴ 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

¹ Der Gewässerabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen dem Uferrand bei mittlerem Hochwasserstand und der Fassade.

² Der Gewässerabstand beträgt:

1. bei stehenden Gewässern:
 - a) innerhalb der Bauzonen 6 m;
 - b) ausserhalb der Bauzonen 10 m;
2. entlang der Engelbergeraas 10 m;

3. entlang von Wildbächen 6 m.

3 Bei verbauten Wildbächen im Siedlungsgebiet, andern Bachläufen, Meliorationsgräben und eingedolten Bachabschnitten setzt der Gemeinderat den Gewässerabstand im Einverständnis mit der zuständigen Direktion von Fall zu Fall fest. ¹⁷

4 Der Gemeinderat kann:

1. nach Anhören der Kantonalen Sachversicherung die Abstände gemäss Absatz 2 Ziffern 2 und 3 aufgrund der gegebenen Verhältnisse im Einzelfall erhöhen;
2. im Einverständnis mit der zuständigen Direktion ¹⁵ Ausnahmen bewilligen, insbesondere dann, wenn die Baute ihrer Zweckbestimmung entsprechend direkt an das Wasser oder auf den Grund des Gewässers zu liegen kommt.

5 Die Gemeinden können im Rahmen des Bau- und Zonenreglementes den Gewässerabstand gemäss Absatz 2 erhöhen. ¹⁷

Art. 160 Abstand gegenüber Bahnlinien

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

2 Der Bauabstand von Bahnlinien beträgt mindestens 6 m.

Art. 161 Abstand gegenüber Hochspannungsleitungen

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

2 Der Bauabstand von Hochspannungsleitungen beträgt mindestens 5 m.

5. Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe

Art. 162 Vollgeschoss; Begriff und Berechnung

1 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. ¹⁷

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

3 Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosshöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

Art. 163 Gebäudehöhe; Begriff und Berechnung

1 Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. ¹⁷

2 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. ¹⁷

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

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

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

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

7 Für Bauten in der Industriezone und in der Gewerbezone gelten die Vorschriften dieses Artikels nicht.

Art. 163a Firsthöhe ¹⁷

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

¹ 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.

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

Art. 165 Gebäude- und Grundstückunterhalt

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

² 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

¹ 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.

² 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

¹ 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.

² Aussenantennen sind in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen. ¹⁷

³ ... ¹⁷

⁴ 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 Zonenregelemente und der Nutzungspläne.

7. Sicherheit

Art. 168 Allgemeine Anforderungen ¹⁷

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 ¹⁷

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

Art. 169 ... ¹⁷

Art. 170 Brandmauern

¹ Die Pflicht zur Erstellung von Brandmauern ist durch die Feuerschutzgesetzgebung ⁷ geregelt.

² 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.
- 3 Eine gemeinsam benützte Brandmauer darf von den Beteiligten unterfahren, erhöht oder verlängert werden.
- 4 Der Gemeinderat kann verlangen, dass für längere Zeit sichtbar bleibende Brandmauern oder Teile von solchen in geeigneter Weise behandelt werden.
- 5 Über Streitigkeiten betreffend die zivilrechtlichen Vorschriften der Absätze 2 und 3 entscheidet der Zivilrichter.

Art. 171 ... 17

8. Schutz der Gesundheit; Umweltschutz 17

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

- 1 Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen genügend belichtet und lüftbar sein.
- 2 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.
- 3 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.
- 4 Geschlossene Autoeinstellhallen, Treppenhäuser und Containerräume müssen ausreichend lüftbar sein.

Art. 174 Raummasse

- 1 Die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume müssen ihrer Zweckbestimmung entsprechend genügend gross sein.
- 2 Bei Mehrfamilienhäusern haben diese Räume eine Bodenfläche von mindestens 8 m² 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.

3 ... 17

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

- 1 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.

2 Für die Isolation gegen Wärmeverluste ist Art. 183 massgebend.

Art. 177 Behindertengerechtes Bauen

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

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

3 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.

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

5 Der Landrat erlässt in der Vollziehungsverordnung Detailvorschriften über die baulichen Massnahmen für Behinderte.

b) Spielplätze und Freizeitanlagen

Art. 178 Erstellungspflicht; Sicherung 17

1 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.

2 Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze oder Freizeitanlagen zu erstellen.

3 In besonderen Fällen kann der Gemeinderat von der Pflicht gemäss Abs. 1 befreien.

Art. 179 Ersatzabgaben

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

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

3 Der Gemeinderat entscheidet über die Ersatzabgabe aufgrund der Gemeindevorschriften in der Baubewilligung.

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

c) Umweltschutz 17

Art. 180 Zuständigkeit 17

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

Art. 181 Umweltschutz bei Bau- und Abbrucharbeiten 17

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

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

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

4 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 -192 ... 18

10. Hochhäuser

Art. 193 -195 ... 17

11. Einkaufszentren

Art. 196 Begriffe

1 Betriebseinheiten eines oder mehrerer Detailhandelsgeschäfte und von Dienstleistungsbetrieben (Banken, Reisebüros, Restaurants usw.), deren Nettoflächen in enger räumlicher Beziehung zueinander stehen oder die unter sich eine bauliche oder planerische Einheit bilden, gelten als Einkaufszentren im Sinne dieser Bestimmungen.

2 Als Detailhandelsgeschäfte gelten Betriebe, in denen Waren an Selbstverbraucher verkauft werden.

3 Zu den Nettoflächen werden jene Geschossflächen gezählt, die den Kunden und Gästen zugänglich sind, einschliesslich die Bedienungsflächen und die Grundflächen der Pulte, Gestelle und Auslageeinrichtungen.

Art. 197 Allgemeine Voraussetzungen

1 Die Baubewilligung für ein Einkaufszentrum mit einer Nettofläche von mehr als 2000 m² darf nur in Berücksichtigung eines Bebauungsplanes erteilt werden, der am betreffenden Ort ein Einkaufszentrum mit Angabe der maximalen Nettofläche vorsieht.

2 Der Bebauungsplan hat die Eingliederung eines Einkaufszentrums in das Konzept der Orts-, Regional- und Kantonsplanung sicherzustellen. Insbesondere muss dieses einem bestehenden oder geplanten Orts- oder Quartierkern zugeordnet sein.

3 Die Grösse eines Einkaufszentrums hat sich nach der Funktion des bestehenden oder geplanten Orts- oder Quartierkerns zu richten, dem es zugeordnet werden soll.

4 Einkaufszentren ab 5000 m² Nettoflächen müssen mit einem öffentlichen Verkehrsmittel gut erreichbar sein.

Art. 198 Besondere Voraussetzungen

Ein Bebauungsplan für ein Einkaufszentrum darf nur genehmigt werden, wenn:

1. die für die Erschliessung erforderlichen Anlagen für den Verkehr (genügende verkehrsgerechte Zu- und Wegfahrten mit hinreichendem Stauraum, eine ausreichende Anzahl Abstellflächen für Fahrzeuge) sowie für die Wasser- und Energieversorgung und die Abwasser- und Abfallbeseitigung entweder bereits vorhanden sind oder gleichzeitig mit dem Einkaufszentrum nach den Weisungen der zuständigen Behörden erstellt werden;
2. der notwendige Bau oder Ausbau von kantonalen und kommunalen Strassen im angrenzenden Einzugsgebiet eines Einkaufszentrums auch ausserhalb des vom Bebauungsplan erfassten Bereiches durch verbindliche Pläne gewährleistet und deren Verwirklichung finanziell sichergestellt ist.

Art. 199 Ausnahmen

1 Auf den Erlass eines Bebauungsplanes kann verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der Artikel 197 und 198 aufgrund der geltenden Vorschriften oder eines anderen Nutzungsplanes sichergestellt sind. Der Beschluss über einen Verzicht ist vom Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums zu fassen.

2 Ein solcher Verzicht bedarf der Zustimmung des Regierungsrates.

Art. 200 Planungskosten

1 Die mit der Ausarbeitung und dem Erlass eines Bebauungsplanes entstehenden Kosten sind vom Bauherrn eines Einkaufszentrums zu tragen. Liegt der Bebauungsplan auch im Interesse Dritter, haben diese nach Massgabe der ihnen erwachsenden Vorteile bis zu 50 Prozent der Planungskosten zu übernehmen. Wo erhebliche öffentliche Interessen an einem Bebauungsplan bestehen, leistet die Gemeinde einen angemessenen Beitrag.

² Wird über die Kostenverteilung keine Einigung erzielt, entscheidet hierüber der Gemeinderat nach dem Perimeterverfahren. Bei Verwaltungsgerichtsbeschwerden steht dem Verwaltungsgericht auch die Ermessenskontrolle zu.

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

¹ Campingplätze sind nur in einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen, in einer Kurzone oder in einer andern eigens hierfür ausgeschiedenen Zone zulässig.

² 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.

³ 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 ... ¹⁷

Art. 204 Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte ¹⁷

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 ¹⁷

Art. 205 1. Innerhalb der Bauzonen

a) zonenwidrige Bauten und Anlagen ¹⁷

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 ¹⁷

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 ¹⁷

¹ 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.

² Das Bewilligungsverfahren richtet sich sinngemäss nach Art. 209.

14. Neue Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Art. 208 Geltendes Recht

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

² Vorbehalten bleiben strengere Vorschriften des Natur-, Heimat-, Umwelt- und Gewässerschutzes. ¹⁷

Art. 209 Verfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

1 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 ¹⁵. Einzureichen sind die Beilagen des Baugesuches nach Art. 217, allfällige Einsprachen und ein begründeter Antrag.

2 Wenn das Bauvorhaben dem Zweck der Nutzungszone entspricht, stellt die zuständige Direktion ¹⁵ in einer Verfügung fest, dass für das Bauvorhaben keine Ausnahmegewilligung im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung 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 ¹⁵ unter Berücksichtigung von Art. 207 eine Ausnahmegewilligung oder verweigert eine solche.

Art. 210 Veröfentlichung der Ausnahmegewilligungen

1 Die Ausnahmegewilligungen sind von der zuständigen Direktion ¹⁵ im Amtsblatt zu veröfentlichen.

2 Bei der Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen wird auf die Veröfentlichung verzichtet, wenn keine wesentlichen öfentlichen 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 ¹⁵ 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 seinem Entscheid über das Baugesuch zu eröffnen.

VI. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE

Art. 212 Bewilligungspflicht ¹⁷

1 Wer ober- oder unterirdische Bauten und Anlagen errichten oder ändern will, hat vor Baubeginn beim Gemeinderat eine Baugewilligung einzuholen.

2 Als baugewilligungspflichtig gelten insbesondere:

1. die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen;
2. ¹⁷ Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, einschliesslich bauliche Veränderungen im Innern einer Baute, sofern sie mit statisch bedeutenden Änderungen verbunden sind oder Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind;
3. nutzungsmässige Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen;
4. Veränderungen der Fassaden in Gestaltung oder Farbe;
5. Verkehrsanlagen einschliesslich Abstell- und Verkehrsflächen für Fahrzeuge, sofern nicht eine Projektauflage nach der Strassengesetzgebung durchgeführt wird;
6. Anlegung und Veränderung von Werk-, Lager- und Ablagerungsplätzen;
7. Anlegung und Veränderung von Campingplätzen;
8. ¹⁷ Mauern, Einfriedungen und Böschungen im Sinne von Art. 148 Absätze 1 bis 3 innerhalb einer Bauzone, sofern sie gemessen ab gewachsenem Terrain die Höhe von 1,00 m übersteigen;
9. ¹⁷ Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhe beziehungsweise Tiefe innerhalb einer Bauzone;
10. Schwimmbassins, Sonnenkollektoren, Aussenantennen, Wintergärten, Hundezwinger und dergleichen.

3 Bauten und Anlagen im Sinne von Absatz 2 Ziffern 8 und 9 ausserhalb einer Bauzone oder in einer Schutzzone bedürfen ohne Rücksicht auf ihre Höhe beziehungsweise Tiefe einer Baugewilligung. ¹⁷

Art. 213 Bauplatzinstallation

1 Die für die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen auf dem Baugrundstück erforderlichen

Bauplatzinstallationen (Baubaracken, Krane, Bauwasser, Baustrom, Bautelefon, Toilettenanlagen und dergleichen) gelten mit der Erteilung der Baubewilligung als bewilligt.

2 Wird für Bauinstallationen, Gerüste oder Abschränkungen Boden benötigt, der nicht zum Baugrundstück gehört, ist die Benützung dem zuständigen Eigentümer vorher anzuzeigen.

Art. 214 Abbrucharbeiten ²⁰

1 Der Abbruch von Bauten oder Anlagen bedarf der Bewilligung durch den Gemeinderat. In geschützten Ortsbildern hat der Gemeinderat vorgängig die verbindliche Stellungnahme der Fachstelle für Denkmalpflege einzuholen.

2 Stehen dem Abbruch öffentlichrechtliche Vorschriften oder berechnigte Interessen der Denkmalpflege entgegen, ist die Vornahme von Abbrucharbeiten zu untersagen.

Art. 215 Baugesuch ¹⁷ **1. Form**

Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular beim Gemeinderat oder bei der von ihm bezeichneten Stelle einzureichen; es ist vom Bauherrn, vom Planverfasser und vom Grundeigentümer zu unterzeichnen.

Art. 216 2. Wechsel des Bauherrn oder des Grundeigentümers

1 Tritt ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder Grundeigentümers ein, ist dies dem Gemeinderat oder der von ihm bezeichneten Stelle binnen fünf Tagen schriftlich mitzuteilen.

2 Der neue Bauherr beziehungsweise der neue Grundeigentümer gelten ohne gleichzeitige anderslautende Erklärung als Parteien im Baubewilligungsverfahren.

Art. 217 Beilagen ¹⁷

1 Dem Baugesuch sind die vom Landrat in der Vollziehungsverordnung festgelegten Unterlagen beizulegen.

2 Der Gemeinderat oder die von ihm bezeichnete Stelle kann weitere Unterlagen verlangen, insbesondere Modelle sowie Pläne betreffend Erschliessung und Parzellierung.

Art. 218 ... ¹⁷

Art. 219 Baugespann

1 Projekte für neue Bauten und Anlagen sowie für bauliche Massnahmen, welche die äussere Form einer Baute oder Anlage verändern, sind spätestens am Tage der Veröffentlichung des Baugesuches so auszustecken, dass daraus der gesamte Umfang der Baute oder Anlage leicht ersichtlich ist; dabei ist die Höhe des Erdgeschossbodens (oberkant) zu kennzeichnen. Diese Vorschrift gilt auch für Mauern, Einfriedungen, Böschungen, Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhe beziehungsweise Tiefe.

2 Der Gemeinderat kann bei hohen Bauten Erleichterungen gestatten, wobei die wirkliche Höhe in mindestens einem Punkt während einer festgesetzten Frist markiert werden muss. Bei Hochkaminen, Kirchtürmen und Antennen kann auf die Markierung der wirklichen Höhe verzichtet werden, sofern die Grundfläche nicht mehr als 30 m² beträgt.

3 Sofern die im Rahmen eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes ausgesteckten Bauten und Anlagen hinsichtlich Länge, Breite und Höhe seit der Plangenehmigung nicht wesentlich verändert werden, ist eine erneute Erstellung des Baugespannes im Baubewilligungsverfahren nicht erforderlich. Wird das Baugesuch aber mehr als fünf Jahre nach dem Inkrafttreten der Plangenehmigung eingereicht, sind die Bauten und Anlagen erneut auszustecken.

4 Das Baugespann darf in der Regel bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nicht beseitigt werden; es ist vom Bauherrn fachgemäss zu unterhalten. ¹⁷

5 Die Instanz, bei der das Verfahren hängig ist, oder deren Vorsitzender, kann die Beseitigung vor Eintritt der Rechtskraft bewilligen. Der Entscheid gilt als selbständig anfechtbarer Zwischenentscheid gemäss § 69 der Verwaltungsrechtspflegeverordnung ⁸. ¹⁷

Art. 220 Einleitung des Baubewilligungsverfahrens ¹⁷

1 Entsprechen das Baugesuch oder die Beilagen nicht den Vorschriften, wird vom Gemeinderat oder von der von ihm bezeichneten Stelle dem Gesuchsteller eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel angesetzt. Die Aufforderung ist mit der Androhung zu versehen, dass auf das Baugesuch unter Kostenfolge zulasten des Gesuchstellers nicht eingetreten wird, wenn die Verbesserung nicht fristgerecht erfolgt.

2 Widerspricht das Baugesuch offensichtlich öffentlichrechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften, kann es vom

Gemeinderat ohne öffentliche Auflage abgewiesen werden.

Art. 221 Bekanntmachung und Auflage des Baugesuches

1 Ist das Baugesuch im Sinne von Art. 220 vorschriftsgemäss eingereicht, ist es sofort im Amtsblatt öffentlich bekannt zu machen und zusammen mit den Beilagen während 20 Tagen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen.

2 In der Bekanntmachung ist auf die Einsprachemöglichkeit hinzuweisen.

Art. 222 Einsprache

1. Frist; Arten ¹⁷

1 Während der Auflagefrist kann beim Gemeinderat oder bei der von ihm bezeichneten Stelle schriftlich, begründet und im Doppel Einsprache eingereicht werden. ¹⁷

2 Mit der öffentlichrechtlichen Einsprache kann die Verletzung öffentlichrechtlicher Bestimmungen, mit der privatrechtlichen Einsprache die Verletzung privater Rechte geltend gemacht werden.

Art. 223 2. Stellungnahme des Gesuchstellers ¹⁷

1 Die Einsprachen sind dem Gesuchsteller binnen drei Arbeitstagen nach Ablauf der Einsprachefrist zur Stellungnahme zuzustellen.

Art. 224 ... ¹⁷

Art. 225 ... ¹⁷

Art. 226 Entscheid über das Baugesuch ¹⁷

1. Inhalt

1 Nach Ablauf der Einsprachefrist und nach Vorliegen der für die Erteilung einer Baubewilligung unerlässlichen Sonderbewilligungen eidgenössischer oder kantonaler Behörden oder Amtsstellen, entscheidet der Gemeinderat ohne Verzug über das Baugesuch und die öffentlichrechtlichen Einsprachen.

2 Kleinere Mängel können durch die Festlegung von Auflagen und Bedingungen behoben werden.

3 Mit den privatrechtlichen Einsprachen verweist der Gemeinderat die Parteien an den Zivilrichter.

4 Die Abweisung des Baugesuches und der Entscheid über die öffentlichrechtlichen Einsprachen sind zu begründen.

5 Soweit der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften dieses Gesetzes bewilligt, hat er diese in der Baubewilligung samt Auflagen und Bedingungen ausdrücklich festzuhalten. Er hat darzulegen, dass die Ausnahmen keine öffentlichen Interessen verletzen, in angemessener Abwägung der beteiligten privaten Interessen gestattet werden können, und dass auch allfällige besondere gesetzliche Voraussetzungen erfüllt sind.

6 Bilden die Sonderbewilligungen im Sinne von Absatz 1 keine unerlässliche Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung, darf diese ohne ihr Vorliegen erteilt werden; die Sonderbewilligungen sind aber in diesen Fällen in der Baubewilligung ausdrücklich vorzubehalten.

7 Der Gemeinderat kann die Baubewilligung von der Sicherstellung geschuldeter Erschliessungsbeiträge und -gebühren abhängig machen.

Art. 227 2. Zustellung ¹⁷

1 Der Entscheid des Gemeinderates ist dem Gesuchsteller und den Einsprechern unter Hinweis auf das Rechtsmittel zuzustellen.

2 Die Baubewilligung ist ferner der Kantonalen Sachversicherung, dem Grundbuchgeometer und allen am Baubewilligungsverfahren beteiligten Instanzen zuzustellen. Dem Bauherrn ist zugleich ein Satz der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Pläne zurückzugeben.

Art. 228 Schadenersatz bei unrechtmässigen Bedingungen und Auflagen

1 Werden vom Gemeinderat in einem Entscheid über eine Baubewilligung oder von einer kantonalen Amtsstelle oder Behörde in eine Sonderbewilligung (Feuerpolizei, Raumplanung, Gewässerschutz, Umweltschutz, Zivilschutz) vorsätzlich oder grobfahrlässig Bedingungen und Auflagen aufgenommen, die sich nicht auf öffentlichrechtliche Bau- und Nutzungsvorschriften abstützen lassen, entsteht für den Gesuchsteller ein Schadenersatzanspruch, sofern er eine Korrektur nur über den Rechtsmittelweg erreichen kann.

2 Das zuständige Gemeinwesen haftet für den sich daraus ergebenden Schaden; das Regressrecht des Gemeinwesens richtet sich nach dem Haftungsgesetz ⁹.

3 Schadenersatzansprüche sind nach den Vorschriften des Haftungsgesetzes geltend zu machen.

Art. 229 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

1 Bei Bauten und Anlagen, die offensichtlich keine privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren, kann der Gemeinderat ein vereinfachtes Baugesuch gestatten, auf das Baugespann verzichten und von der öffentlichen Auflage absehen. Das gleiche gilt für zeitlich befristete Bauten und Anlagen sowie bei Bauten deren Baukosten unter Fr. 100'000.– veranschlagt sind. Der Regierungsrat passt diese Summe alle fünf Jahre dem bei der Kantonalen Sachversicherung zur Anwendung gelangenden Baukostenindex an. ¹⁷

2 Den Anstössern und allfällig weiteren betroffenen Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, binnen zehn Tagen schriftlich und begründet Einsprache zu erheben, sofern sie nicht zum voraus unterschriftlich dem Baugesuch zugestimmt haben. Einsprachen sind im Sinne von Art. 226 zu behandeln.

Art. 230 Vorentscheid

1 Zur Abklärung wichtiger Bau- und Nutzungsfragen kann der Gemeinderat um einen Vorentscheid ersucht werden.

2 Einem solchen Gesuch sind alle Unterlagen beizulegen, die zur Beurteilung der gestellten Fragen nötig sind.

3 Die Geltungsdauer eines Vorentscheides richtet sich nach Art. 232.

4 Für Dritte ist der Vorentscheid nur dann verbindlich, wenn diese im Verfahren Partei waren.

5 Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Art. 231 Baubeginn ¹⁷

1. allgemeines

1 Mit den Bauarbeiten darf erst nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung und nach Erbringung einer allfälligen Sicherheitsleistung gemäss Art. 235 begonnen werden.

2 In begründeten Fällen kann der Gemeinderat die Ausführung von Aushubarbeiten auf Risiko des Bauherrn hin bereits vorher bewilligen.

Art. 231a 2. während eines Beschwerdeverfahrens ¹⁷

1 Die Beschwerdeinstanz oder deren Vorsitzender kann die Bauausführung ganz oder teilweise bewilligen, sofern dadurch ihre Entscheidungsfreiheit nicht eingeschränkt wird.

2 Der Entscheid gilt als selbständig anfechtbarer Zwischenentscheid gemäss § 69 der Verwaltungsrechtspflegeverordnung ⁸.

Art. 232 Geltungsdauer der Baubewilligung

1 Die Baubewilligung erlischt:

1. wenn die Baute oder Anlage nicht binnen Jahresfrist, vom Tage des Eintritts der Rechtskraft der Baubewilligung oder im Falle einer Zivilklage vom Tage der rechtskräftigen Erledigung an gerechnet, begonnen wird;
2. wenn die Bauarbeiten unterbrochen beziehungsweise über unverhältnismässig lange Zeit erstreckt wurden und innerhalb einer vom Gemeinderat festzusetzenden Frist nicht vollendet werden.

2 Der Gemeinderat kann auf Gesuch die Gültigkeit einer Baubewilligung höchstens um zweimal ein Jahr erstrecken, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und sich weder am bewilligten Projekt noch in dessen nächster Umgebung noch an den einschlägigen Bau- und Nutzungsvorschriften etwas wesentliches geändert hat; das Gesuch ist vor Ablauf der Jahresfrist gemäss Abs. 1 Ziff. 1 zu stellen.

3 Die Übertragung der Baubewilligung auf einen Dritten ist dem Gemeinderat binnen fünf Tagen schriftlich zu melden.

Art. 233 Planänderungen

1 Für die Ausführung der Bauten und Anlagen sind die genehmigten Pläne verbindlich.

2 Für jede wesentliche Abweichung von den genehmigten Plänen ist das Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen, sofern die Abweichung als solche der Bewilligungspflicht untersteht. Auf das Baubewilligungsverfahren kann verzichtet werden, wenn alle betroffenen Grundeigentümer unterschriftlich auf den geänderten Plänen zustimmen

und keine öffentlichrechtlichen Vorschriften verletzt werden.

3 Geringfügige Abweichungen kann der Gemeinderat von sich aus gestatten, wenn eine Beeinträchtigung öffentlicher oder privater Interesse ausser Frage steht.

4 Dem Bauherrn ist mit dem Entscheid ein Satz der geänderten Pläne zuzustellen, die mit dem Genehmigungsvermerk versehen sind.

Art. 234 Meldepflicht, Baukontrolle

1 Zur Erleichterung der Baukontrolle sind dem Gemeinderat oder der von ihm bezeichneten Stelle folgende Baustadien schriftlich anzuzeigen:

1. die Erstellung des Schnurgerüstes beziehungsweise der Beginn der Maurerarbeiten;
2. die Fertigstellung der Kanalisationsanlagen (vor dem Eindecken der Gräben);
3. die Vollendung des Rohbaues, der Feuerungsanlagen und der Wärmeisolation (vor Beginn der Verputzarbeiten);
4. die Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug.

2 Der Gemeinderat kann vorschreiben, dass die Erfüllung der Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung zu melden ist.

3 Der Gemeinderat oder die von ihm bezeichnete Stelle hat binnen drei Arbeitstagen seit Empfang der Anzeige die Übereinstimmung der Baute oder Anlage mit der Baubewilligung und mit den genehmigten Plänen und Unterlagen zu kontrollieren; unterbleibt die Kontrolle binnen der genannten Frist, darf der Bauherr mit den Arbeiten fortfahren beziehungsweise die Baute oder Anlage beziehen. Die amtlichen Organe sind jederzeit berechtigt, das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke zur Ausübung ihrer Funktionen zu betreten.

4 Für Folgen, die aus versäumter Meldung entstehen, haftet der Bauherr.

Art. 235 Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen

1 Wenn besondere Umstände es angezeigt erscheinen lassen, kann der Bauherr in der Baubewilligung für die Erfüllung wichtiger Auflagen zur Sicherheitsleistung verhalten werden.

2 Die Sicherheitsleistung darf nicht höher angesetzt werden, als die Kosten der Ersatzvornahme ausmachen würden oder als der Wert des gesicherten Interesses einzuschätzen ist.

Art. 236 Ablieferung von Werkleitungsplänen ¹⁷

Nach Fertigstellung der Bauten oder Anlagen hat der Bauherr dem Gemeinderat kostenlos die Ausführungspläne betreffend die unterirdischen Leitungen abzugeben.

VII. RECHTSSCHUTZ

Art. 237 Rechtsmittel ¹⁷

1. Verwaltungsbeschwerde

1 Gegen Entscheide des Gemeinderates gemäss Art. 100 Abs. 3 kann binnen 20 Tagen nach erfolgter Zustellung bei der zuständigen Direktion Verwaltungsbeschwerde eingereicht werden.

2 Gegen alle übrigen in Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung und dieses Gesetzes erlassenen Beschlüsse und Entscheide kann binnen 20 Tagen nach erfolgter Zustellung beim Regierungsrat Verwaltungsbeschwerde eingereicht werden.

Art. 237a 2. Verwaltungsgerichtsbeschwerde ¹⁷

Gegen Entscheide der zuständigen Direktion gemäss Art. 237 Abs. 1 und die Entscheide des Regierungsrates gemäss Art. 237 Abs. 2 kann binnen 20 Tagen nach erfolgter Zustellung Beschwerde beim Verwaltungsgericht eingereicht werden. Davon ausgenommen sind die Entscheide folgenden Inhalts:

1. Planung (Art. 18, Art. 20 Abs. 2, Art. 25 Abs. 3 und Art. 107);
2. Strassenbenennung und Häusernumerierung (Art. 132);
3. Zustimmung zum Verzicht auf einen Bebauungsplan für ein Einkaufszentrum (Art. 199 Abs. 2);
4. Fristerstreckung für die Anpassung des kommunalen Rechts (Art. 251).

Art. 238 Einsprache- und Beschwerdebefugnis

¹ Zur Einreichung von Einsprachen und Beschwerden nach diesem Gesetz sind befugt:

1. Personen, die an der Abweisung oder Änderung oder Aufhebung des angefochtenen Gesuches, Beschlusses oder Entscheides ein schutzwürdiges Interesse haben;
2. andere Personen, Behörden und Organisationen, welche die Rechtsordnung dazu ermächtigt.

² Im Baubewilligungsverfahren können Dritte nur dann Verwaltungsbeschwerde einreichen, wenn sie rechtzeitig beim Gemeinderat Einsprache erhoben haben. ¹⁷

VIII. VOLLZUG, AUFSICHT, STRAFEN

Art. 239 Vollzug

¹ Der Landrat erlässt auf dem Verordnungsweg die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Vorschriften.

² Er sorgt für die Koordination der Verfahren bei kantonalen Instanzen, die für Bauvorhaben eine Bewilligung erteilen müssen.

³ Zur Sicherstellung der Koordination wird der Landrat ermächtigt, Art. 209 und Art. 226 hinsichtlich des Verfahrensablaufes zu ändern. ¹⁷

Art. 240 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

¹ Wer einer gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung und dieses Gesetz erlassenen Verfügung zuwiderhandelt oder eine Bedingung oder Auflage nicht erfüllt, hat auf seine Kosten den rechtswidrigen Zustand zu beseitigen.

² Der Gemeinderat hat nach den Vorschriften der Verwaltungsrechtspflegegesetzgebung ⁸ für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes zu sorgen.

³ Für die entstehenden Kosten steht der Gemeinde an der Liegenschaft ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgesehenes Pfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch zu, welches fünf Jahre nach der rechtskräftigen Festsetzung erlischt.

Art. 241 Einstellung von Bauarbeiten

¹ Wird mit den Bauarbeiten unberechtigterweise begonnen oder entspricht die Ausführung der Bauten und Anlagen nicht den Vorschriften oder den genehmigten Plänen, verfügt die zuständige Behörde die Einstellung der Bauarbeiten. ¹⁷

² Mit dem Erlass der Verfügung ist Busse ²¹ gemäss Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches ¹⁰ anzudrohen.

³ Die Beschwerde gegen Baueinstellungsverfügungen hat keine aufschiebende Wirkung. ¹⁷

Art. 242 Anmerkung öffentlichrechtlicher Eigentumsbeschränkungen ¹⁶

¹ Zum Zwecke des Vollzugs des Raumplanungsgesetzes, der Raumplanungsverordnung, dieses Gesetz und der sich darauf stützenden Vorschriften kann die zuständige Behörde oder Amtsstelle ihre Massnahmen, Auflagen und Bedingungen als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen.

² Sie kann die öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen aufheben und im Grundbuch löschen lassen, wenn die Voraussetzungen dahingefallen sind.

Art. 243 Verfahrenskosten; Parteientschädigung

¹ Für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben erheben Kanton und Gemeinden Gebühren.

² Im Einspracheverfahren gemäss Art. 100 sowie Art. 222 und folgende richtet sich die Tragung der amtlichen Kosten und der Parteientschädigung sinngemäss nach § 123 und § 124 der Verwaltungsrechtspflegeverordnung ⁸. ¹⁷

³ Der Landrat erlässt auf dem Verordnungsweg Bestimmungen über die amtlichen Kosten und die Parteientschädigung. ¹⁷

Art. 244 Aufsicht

Der Regierungsrat übt die Aufsicht über die Anwendung der Bau- und Nutzungsvorschriften aus. Er überwacht

insbesondere die Erfüllung der Aufgaben, die dem Gemeinderat als Baubewilligungsbehörden obliegen.

Art. 245 Strafbestimmung ¹⁷

¹ Vorsätzliche und fahrlässige Widerhandlungen gegen Vorschriften dieses Gesetzes sowie gestützt darauf erlassene Ausführungsbestimmungen oder Verfügungen werden mit Busse ²¹ bestraft.

² In besonders schweren Fällen und bei Rückfall kann auf Busse bis Fr. 40'000.– erkannt werden.

³ Versuch und Gehilfenschaft sind strafbar.

⁴ Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder einer Kommanditgesellschaft sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Können diese nicht festgestellt werden, wird die juristische Person oder die Gesellschaft zur Bezahlung der Busse verurteilt.

⁵ Die Strafverfolgung verjährt nach drei Jahren.

IX. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 246 Änderung bisherigen Rechts

1. Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

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

Art. 247 2. Gemeindegesetz

Das Gemeindegesetz vom 28. April 1974 ¹¹ wird wie folgt ergänzt:

Art. 46 Abs. 3 ...

Art. 50 Abs. 2 ...

Art. 248 3. Strassengesetz

Das Strassengesetz vom 24. April 1966 ⁶ wird wie folgt geändert:

Art. 22a ...

Art. 22b Abs. 2 ...

Art. 22e Abs. 3 ...

Art. 43 Abs. 2 ...

Art. 71 ...

Art. 72 ...

Art. 75 Abs. 2 ...

Art. 249 4. Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Strassenverkehr

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

Art. 5a ...

Art. 250 5. Forstgesetz

Das Forstgesetz vom 27. April 1975 ¹³ wird wie folgt geändert:

Art. 22 ...

Art. 251 Anpassung des kommunalen Rechts

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

² Der Regierungsrat kann diese Frist in begründeten Fällen um höchstens zwei Jahre verlängern.

Art. 252 Hängige Verfahren

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

2 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

1 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.

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

3 Das Gesetz ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Gesetzessammlung aufzunehmen.

4 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.

Endnoten

1 A 1988, 909

2 SR 700

3 SR 921.0, SR 721.100

4 NG 266.1

5 NG 211.1

6 NG 622.1

7 NG 613.1

8 NG 265.1

9 NG 161.2

10 SR 311.0

11 NG 171.0

12 NG 651.1.

13 NG 831.1

14 Heute Art. 102 des Einführungsgesetze vom 24. April 1988 zum Zivilgesetzbuch; NG211.1

15 Fassung gemäss Landsgemeindebeschluss vom 28. April 1994, A 1994, 682

16 Vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 16. Mai 1994

17 Fassung gemäss Landsgemeindebeschluss vom 28. April 1996, A 1996, 569; in Kraft seit 1. Oktober 1996

18 Fassung gemäss Landsgemeindebeschluss vom 28. April 1996, A 1996, 536; in Kraft seit 1. Januar 1997

19 Fassung gemäss Landratsbeschluss vom 11. März 1998, A 1998, 425, 1048; in Kraft seit 1. Januar 1999; vom Bund genehmigt am 27. Mai 1998

20 Fassung gemäss Landratsbeschluss vom 4. Februar 2004, A 2004, 213, 1111; in Kraft seit 1. Juli 2004

21 Fassung gemäss Landratsbeschluss vom 25. Oktober 2006, A 2006, 1705, A 2007, 5; in Kraft seit 1. Januar 2007