

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz)

vom 1. Dezember 1997

Der Grosse Rat des Kantons Schaffhausen

beschliesst als Gesetz:

A. Einleitungsbestimmungen

Art. 1

I. Gegenstand

Dieses Gesetz regelt die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen.

Art. 2

II. Verhältnismässigkeit der Planungsmassnahmen

¹ Der Kanton und die Gemeinden beschränken die Massnahmen der Raumplanung auf das, was zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötig ist.

² Die Gemeinden erlassen nur soweit Bau- und Nutzungsvorschriften, als es das überwiegende öffentliche Interesse erfordert.

Art. 3

III. Einbezug der Bevölkerung

¹ Der Kanton und die Gemeinden unterrichten die Öffentlichkeit über Stand, Ablauf, Inhalt und Ziele der Richt- und Nutzungsplanungen und ermöglichen in geeigneter Weise eine rechtzeitige Mitwirkung der Bevölkerung.

² Die Behörden nehmen Anregungen und Einwände entgegen, prüfen diese bei der weiteren Bearbeitung und beantworten sie in geeigneter Form.

B. Kantonale Planung

Art. 4

I. Richtplanung

¹ Der Regierungsrat erstellt die erforderlichen Grundlagen für die Richtplanung. Dabei arbeitet er mit den Gemeinden, den Nachbarkantonen, dem benachbarten Ausland sowie weiteren Trägern raumwirksamer Aufgaben zusammen.

² Der Regierungsrat erlässt, nach Anhörung der betroffenen Verwaltungsstellen, der Gemeinden und der anderen Träger raumwirksamer Aufgaben, den kantonalen Richtplan. Dieser bedarf der Genehmigung des Kantonsrates ⁷⁾.

³ Der Regierungsrat kann kleine Änderungen des Richtplanes in eigener Kompetenz vornehmen. Sie sind dem Kantonsrat ⁷⁾ und den betreffenden Gemeinden zur Kenntnis zu bringen.

Art. 5

II. Zone für Abfallanlagen

¹ Der Regierungsrat bestimmt im Rahmen der Abfallplanung die Standorte der erforderlichen Deponien und anderen Entsorgungsanlagen in Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan. Für die vorgesehenen Abfallanlagen kann das Baudepartement in Zusammenarbeit mit der Anlagenbetreiberin oder dem Anlagenbetreiber Nutzungszonen erlassen. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Betrieb der Abfallanlagen dienen.

² Das Baudepartement erlässt die erforderlichen Nutzungsvorschriften. Diese regeln insbesondere Zweck, Lage, Grösse, Erschliessung und Gestaltung der Bauten und Anlagen. Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes enthalten die Nutzungsvorschriften zudem Angaben über den Betrieb der Abfallanlagen, die allfällige Wiederherstellung und Nachnutzung des Geländes sowie weitere, für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit erforderliche Informationen.

³ Das Baudepartement hört die betroffenen Gemeinden vorgängig an und legt die Planentwürfe samt den dazugehörigen Vorschriften öffentlich auf. Das Verfahren richtet sich sinngemäss nach Art. 11. Die Planfestsetzung kann mit der Erteilung einer Baubewilligung verbunden werden, sofern dabei die Vorschriften des Bewilligungsverfahrens eingehalten werden.

⁴ Mit der Genehmigung der Zone für Abfallanlagen durch den Regierungsrat sind die kommunalen Bauvorschriften und Planungen für das betreffende Gebiet aufgehoben.

C. Vorschriften und Planungen der Gemeinden

Art. 6

I. Nutzungsplanung

¹ Die Gemeinden ordnen die Nutzung ihres Gebietes im Rahmen der übergeordneten Vorschriften und Planungsgrundsätze durch den Erlass von Bauordnungen, Zonenplänen, Baulinien-, Quartier- und Landumlegungsplänen.

² Die Bauordnungen und Zonenpläne der Gemeinden bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates, dem volle Überprüfungsbefugnis zukommt. Sie sind vor dem Beschluss durch die Gemeinde dem Baudepartement zur Vorprüfung einzureichen.

Art. 7

II. Bauordnung

¹ Soweit es ein überwiegendes öffentliches Interesse erfordert, können die Gemeinden in den Bauordnungen Vorschriften aufstellen über:

1. die Information und Mitwirkung der Bevölkerung bei kommunalen Planungsvorhaben;
2. Richtpläne des Gemeinderates über die angestrebte Siedlungs- und Landschaftsentwicklung;
3. die Gebäudehöhen und Geschosshöhen sowie die Gebäudelängen und Gebäudetiefen;
4. die Abstände zu anderen Gebäuden sowie zu den Grenzen privaten Grundeigentums;
5. die Höchst- und Mindestausnutzung des Baugrundes, die Stellung der Bauten sowie Grundstückspartitionierungen und Ausnutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen, wobei bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer die Wandquerschnitte der Aussenwände unberücksichtigt bleiben;⁵⁾
6. die Pflicht zur Einhaltung der geschlossenen oder offenen Bauweise;
7. die Grundsätze und Erleichterungen bei Verwirklichung verdichteter Wohn- und Siedlungsformen;
8. die Baukonstruktionen, Baumaterialien und die Anwendbarkeit von technischen Normen öffentlicher und privater Organisationen;
9. die Erhaltung schöner oder geschichtlich wertvoller Kultur- und Baudenkmäler, Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbilder sowie Naturobjekte und Schutzgebiete;
10. Einfriedungen und Geländeänderungen;
11. Solaranlagen, Aussenantennen, Art und Standort von Reklamen und Firmenschildern;
12. die Anlegung von Einstellräumen für Fahr- und Motorfahrzeuge auf privatem Grund bei Neu-, Umbauten und Zweckänderungen und über die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund bei Neu-, Umbauten und Zweckänderungen oder - falls die Abstellplätze nicht oder nicht in ausreichendem Masse bereitgestellt werden können oder dürfen (Art. 36) - zum Einkauf in öffentliche und private Parkieranlagen oder zur Leistung einer zweckgebundenen Ablösungszahlung;
13. die Anlegung oder Beibehaltung geeigneter Kinderspielplätze, die Errichtung von grösseren Gemeinschaftsanlagen oder den Einkauf in bereits bestehende oder künftige öffentliche Kinderspielplätze;
14. die Anlegung von Abstellplätzen für Abfuhrgut und Kehrbehälter auf privatem Grund;
15. die Sicherung angemessener Wohnflächenanteile;
16. behindertengerechtes Bauen;
17. die Baukontrolle sowie die Voraussetzungen und das Verfahren zum Bezug neuer Wohnungen und Arbeitsräume.

² Ausserdem erlassen die Gemeinden die Ausführungsbestimmungen, für die sie aufgrund ausdrücklicher Gesetzesvorschrift zuständig sind.

Art. 8

III. Zonenplan

1. Allgemeines

¹ Mit dem Zonenplan unterteilen die Gemeinden ihr Gebiet durch das Ausscheiden von Bauzonen und Landwirtschaftszonen in Baugebiet und Nichtbaugebiet und legen die erforderlichen Schutzzonen fest.

² Neben diesen und den nachstehend umschriebenen Zonen können weitere Nutzungszonen festgelegt werden.

³ Für jede Zone sind die entsprechenden Bau- und Nutzungsvorschriften zu erlassen.

Art. 9

2. Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen

¹ Für öffentliche Bauten und Anlagen wie Schulhäuser, Verwaltungsgebäude, Kirchen, Friedhöfe oder Spiel- und Sportplätze sowie Grünflächen und Parkanlagen kann eine Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen ausgeschieden werden.

² Private Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie im Dienste der Öffentlichkeit stehen.

³ Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden.

⁴ Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können durch schriftliche Bekanntgabe ihres Angebotes vom Tage der Genehmigung des Zonenplanes an die Übernahme des Landes durch das interessierte Gemeinwesen verlangen. Dasselbe Recht steht dem Gemeinwesen zu.

⁵ Kommt zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und dem Gemeinwesen keine Einigung zustande, ist die Enteignung nach dem Enteignungsgesetz durchzuführen. Das Enteignungsverfahren beschränkt sich auf die Behandlung der angemeldeten Forderungen.

Art. 10

3. Materialabbauzone

- ¹ Gemeinden, die über nutzbare Bodenschätze wie Stein, Kies, Sand, Lehm oder Ton verfügen, können nach Vorgabe des kantonalen Richtplans Materialabbauzonen ausscheiden. Die Nutzungsvorschriften haben der beabsichtigten Folgenutzung Rechnung zu tragen.
- ² Keine Materialabbauzonen dürfen ausgeschieden werden in Gebieten, in denen die Interessen an der Erhaltung geeigneten Kulturlandes, des Landschafts- und Gewässerschutzes sowie des Schutzes vor Immissionen das Interesse am Materialabbau überwiegen.
- ³ In den Abbauzonen im Nichtbaugebiet sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Gewinnung und Aufbereitung der Bodenschätze dienen.

Art. 11

4. Verfahren

- ¹ Bei Änderungen des Zonenplanes sind die entsprechenden Planunterlagen samt den dazugehörigen Vorschriften während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im Amtsblatt bekanntzumachen.
- ² Jedermann kann innerhalb der Auflagefrist beim Gemeinderat Einwendungen erheben. Einwendungen und Stellungnahmen sind in einem kurzen Planungsbericht zusammenzufassen.
- ³ Nach Vorliegen des Planungsberichtes entscheidet das zuständige Organ über die Änderungen. Der Beschluss ist im Amtsblatt auszuschreiben und während 20 Tagen mit den Unterlagen und dem Planungsbericht öffentlich aufzulegen.
- ⁴ Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen für kleine Änderungen des Zonenplanes ein vereinfachtes Verfahren vorsehen und den Gemeinderat zur Beschlussfassung für zuständig erklären.
- ⁵ Gegen die Änderung von Zonenplänen kann Rekurs beim Regierungsrat erheben, wer davon berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses dartut. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen.

Art. 12

IV. Baulinienplan

1. Grundsatz und Zweck

- ¹ Der Gemeinderat stellt nach Bedarf Baulinienpläne auf.
- ² Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsanlagen, Wäldern oder Gewässern.
- ³ Baulinien können auch zur Erfüllung gestalterischer, ästhetischer, natur- oder landschaftsschützender Aufgaben erlassen werden. Insbesondere können Stellung und Grundriss von Gebäuden in schutzwürdigen Gebieten durch Baulinien verbindlich festgelegt werden.
- ⁴ Der Gemeinderat ist ausserdem befugt, unter Angabe des besonderen Zwecks, andere Baulinien wie Innenbaulinien, Sekundärbaulinien oder Katastrophenbaulinien festzulegen.

Art. 13

2. Inhalt

- ¹ In den Baulinienplänen sind ausser den festgelegten Baulinien mit Zweckangabe der Verlauf der bestehenden Verkehrs- und Versorgungsanlagen, des Waldes oder der Gewässer einzutragen.
- ² Der Gemeinderat kann weitere zweckdienliche Eintragungen wie den künftigen Verlauf und die Gestaltung von Verkehrs- und Versorgungsanlagen, Niveaulinien, Park- und Abstellflächen entlang von Strassen sowie Ausgänge und Ausfahrten von Privatgrundstücken auf öffentliche Strassen vornehmen.
- ³ In besonderen Fällen kann der Gemeinderat den Geltungsbereich der Baulinien in Luftraum und Erdreich festlegen.

Art. 14

3. Verfahren

- ¹ Die Baulinienpläne sind mit den notwendigen Erläuterungen im Amtsblatt auszuschreiben und während 20 Tagen zur Einsicht aufzulegen. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind davon mit eingeschriebenem Brief in Kenntnis zu setzen.
- ² Innerhalb der Auflagefrist können gegen die Baulinienpläne beim Gemeinderat schriftlich Einsprachen erhoben werden.
- ³ Über die Einsprachen entscheidet der Gemeinderat, sofern sie nicht auf gutlichem Wege erledigt werden können. Der weitere Rechtsweg richtet sich nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen.
- ⁴ Mit der Genehmigung durch das Baudepartement werden die Baulinienpläne verbindlich.

Art. 15

4. Planänderungen

- ¹ Bei der Änderung oder Aufhebung von Baulinienplänen ist das in Art. 14 vorgeschriebene Verfahren durchzuführen.
- ² Bei kleinen Änderungen kann mit Zustimmung der von der Änderung Betroffenen und mit Genehmigung des Baudepartementes auf die öffentliche Planaufgabe verzichtet werden.

Art. 16

5. Wirkungen

¹ Bauten und Anlagen sind an die Baulinie zu stellen, soweit der Zweck der Baulinie dies erfordert.

² Wo die Baulinie mit den Grenzen öffentlicher Verkehrsanlagen zusammenfällt und wo keine Trottoirs vorhanden sind, müssen Ausladungen in den freien Luftraum wie Erker, Balkone und Vordächer wenigstens 4,50 m über der Niveaulinie liegen und dürfen nicht mehr als 1,50 m über die Baulinie hinausragen. Wo Trottoirs vorhanden sind, müssen Ausladungen mindestens 2,50 m über der Niveaulinie liegen.

³ Wo die Baulinie hinter den Grenzen der öffentlichen Verkehrsanlagen, des Waldes oder des Gewässers liegt, sind ausser den in Abs. 2 erwähnten Ausladungen auch kleinere Vorsprünge im Erdgeschoss wie Treppen, Terrassen, Veranden und dergleichen zulässig, sofern sie den Luft- und Lichtzutritt nicht zum Nachteil der Nachbarschaft hindern. Ausserdem können kleinere Nebengebäude wie Garten- und Treibhäuschen oder Tiefbauten wie Lichtschächte und Garageneinfahrten gestattet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

⁴ Wird die Strasse oder der Platz nachträglich erweitert, sind Bauten gemäss Abs. 3 ohne Anspruch auf Entschädigung zu entfernen. Die Beseitigungspflicht ist vom Gemeinderat auf Kosten der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 17

V. Quartierplan

1. Grundsatz und Zweck

¹ Der Gemeinderat legt mit dem Quartierplan die Erschliessung oder Gestaltung eines Teilgebietes der Gemeinde fest. Der häuslicher Nutzung des Bodens, dem umweltschonenden, energiesparenden sowie architektonisch und ästhetisch guten Bauen und der Gestaltung der Fussgänger- und Fahrradverbindungen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

² Auch für überbaute Gebiete können Quartierpläne und besondere Vorschriften erlassen werden.

³ In Neubauquartieren und bei Überbauungen, die raumplanerisch besonders bedeutsam sind, ist vor Erteilung einer Baubewilligung ein Quartierplanverfahren anzuordnen, in dem auch die Möglichkeiten der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln aufzuzeigen sind.

⁴ Wenn in einer Materialabbauzone die Bodenschätze durch mehr als ein Unternehmen abgebaut werden sollen, erlässt der Gemeinderat einen Quartierplan, der die Abbauetappen sowie allfällige weitere Vorschriften für Erschliessung, Abbau und Wiederherstellung enthält.

Art. 18

2. Besonderer Inhalt und Verfahren

¹ Im Quartierplan können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf nicht abgewichen werden.

² Die zulässigen Abweichungen von Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände und die Ausnützung des Baugrundes (Art. 7 Abs. 1 Ziff. 3 - 5) sind in der Bauordnung festzulegen.

³ Weiter können Vorschriften erlassen werden über die Art der zur Wärmeerzeugung in Haushaltungen zugelassenen Energieträger und die Pflicht zur Errichtung und zum Betrieb gemeinsamer Energieversorgungsanlagen oder zum Anschluss an Energieverteilungsnetze oder zentrale Wärmeerzeugungsanlagen.

⁴ Die Kosten der Gemeinde für den Erlass oder die Änderung eines Quartierplans können von den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in der Regel im Verhältnis der Flächen ihrer Grundstücke eingefordert werden. Besondere Verhältnisse sind zu berücksichtigen.

⁵ Im übrigen finden die Verfahrensbestimmungen über den Baulinienplan auf das Quartierplanverfahren sinngemäss Anwendung.

Art. 19

VI. Landumlegung

1. Grundsätze

¹ Der Gemeinderat kann eine Landumlegung anordnen, wenn die Durchführung einer Planung oder die zweckmässige Nutzung oder Erschliessung eines Gebiets gemäss Bauordnung, Zonen-, Baulinien- oder Quartierplan erschwert sind.

² Zusammen mit der Landumlegung ist in der Regel ein Quartierplan zu erlassen.

³ Von jedem eingeworfenen Grundstück ist ein nach Massgabe seiner Fläche festzulegender Anteil für Verkehrsanlagen, Grünflächen und Gemeinschaftsanlagen abzutreten, welche zu gemeinschaftlichem Eigentum zugeteilt werden können.

⁴ Die neuen Parzellen sind in der Weise zuzuteilen, dass alle Beteiligten im Verhältnis des jeweils eingeworfenen Teiles zum Ganzen einen dem bisherigen möglichst gleichartigen und wertgleichen Anteil wieder erhalten. Eine Entschädigung in Geld kann erfolgen, wenn Realersatz aus besonderen Gründen nicht zweckmässig ist. Sie ist von jenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu entrichten, die bei der Neuzuteilung der Grundstücke besondere Vorteile erlangen.

Art. 20

2. Verfahren

¹ Die Anordnung der Landumlegung, die über die Ausdehnung des in die Umlegung einbezogenen Gebiets Auskunft gibt, ist als rekursfähige Verfügung im Amtsblatt auszuschreiben und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und dinglich Berechtigten schriftlich anzuzeigen.

² Im übrigen richtet sich das Verfahren über den Landumlegungsplan nach den Vorschriften über die Baulinienpläne (Art. 14). Nach der Genehmigung durch das Baudepartement setzt der Gemeinderat den Zeitpunkt des Vollzuges der Landumlegung fest und meldet die sich aus dem Umlegungsplan ergebenden Eintragungen beim Grundbuch an.

Art. 21

3. Kostenverteiler

¹ Ist der Landumlegungsplan rechtskräftig, beschliesst der Gemeinderat den Verteiler, in dem die Kosten und allfällige Entschädigungen auf die Grundstücke verteilt werden.

² Die Kosten der Landumlegung sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Verhältnis ihres Vorteils an der Umlegung zu tragen.

³ Nach Durchführung des Einspracheverfahrens kann gegen den Entscheid des Gemeinderates innert 30 Tagen die kantonale Schätzungskommission für Enteignungen angerufen werden. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Enteignungsgesetzes.

Art. 22

4. Fälligkeit

¹ Kosten und Entschädigungen werden fällig, nachdem der Kostenverteiler in Rechtskraft erwachsen ist. Die Entschädigungen dürfen nur mit Zustimmung der Grundpfandgläubigerinnen und Grundpfandgläubiger ausbezahlt werden.

² Für die Kosten sowie für die Entschädigungen hat die Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB, das spätestens sechs Monate nach Eintritt der Fälligkeit im Grundbuch zu Lasten desjenigen Grundstückes einzutragen ist, für welches die Kosten und Entschädigungen geschuldet sind.

Art. 23

VII. Grenzberichtigung

¹ Behindert der ungünstige Verlauf der Grenze zwischen zwei oder mehreren Liegenschaften die zweckmässige Überbauung der Grundstücke, kann der Gemeinderat auf Antrag einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers die Grenzen verlegen, sofern den Nachbargrundstücken daraus keine nennenswerten Nachteile entstehen.

² Die aus einer Grenzberichtigung entstehenden Vor- und Nachteile sind auszugleichen.

³ Die Verfahrensgrundsätze der Landumlegung sind sinngemäss anwendbar.

Art. 24

VIII. Planungen aus privater Initiative

Verlangt die Mehrheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Planungsgebietes oder verlangen mehrere Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des in Betracht fallenden Bodens gehört, die Durchführung oder Änderung einer Baulinien-, Quartier- oder Landumlegungsplanung, hat der Gemeinderat einen rekursfähigen Beschluss über die Einleitung oder Nichteinleitung eines entsprechenden Verfahrens zu fällen. Der Einleitungsbeschluss ist im Amtsblatt auszuschreiben und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

Art. 25

IX. Planungszone (Bausperre)

1. durch den Gemeinderat

¹ Müssen Nutzungspläne und Bauvorschriften gemäss Art. 6 angepasst werden oder liegen noch keine vor, kann der Gemeinderat für genau bezeichnete Gebiete eine Planungszone für die Dauer von längstens drei Jahren verfügen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die gesetzgeberischen oder planerischen Absichten erschweren könnte.

² Die Planungszone ist im Amtsblatt auszuschreiben, und die Planunterlagen mit den entsprechenden Vorschriften sind in der Gemeinde aufzulegen. Sind nur einzelne Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch die Planungszone betroffen, ist sie ihnen schriftlich mitzuteilen.

³ In begründeten Fällen kann das Baudepartement auf Gesuch hin die Wirkung der Planungszone um höchstens zwei Jahre verlängern.

⁴ Den Rekursen gegen die Verfügung einer Planungszone kommt nur aufschiebende Wirkung zu, wenn die Rekursinstanz sie gewährt.

Art. 26

2. durch das Baudepartement

¹ Das Baudepartement kann zur Sicherung kantonaler Planungen und Schutzvorhaben eine Planungszone verfügen. Der Planungszone kommen die Wirkungen gemäss Art. 25 Abs. 1 zu.

² Ist eine Gemeinde mit dem Erlass oder der Anpassung der Nutzungspläne im Rückstand, kann das Baudepartement zur Durchsetzung wichtiger Anliegen der Raumplanung ersatzweise eine Planungszone verfügen, welcher die Wirkungen gemäss Art. 25 Abs. 1 zukommen.

³ Die Planungszone ist vom Baudepartement aufzuheben, sobald kantonale oder kommunale Bestimmungen vorliegen, die dem Planungsziel entsprechen. Die Dauer der Planungszone beträgt längstens drei Jahre; sie kann in begründeten Fällen um höchstens zwei Jahre verlängert werden. Danach ist das Baudepartement nötigenfalls zur Ersatzvornahme auf Kosten der Gemeinde berechtigt.

⁴ Vor der Erteilung einer Bewilligung, welche den Zustand der Planungszone dauernd verändert, ist die Stellungnahme des Baudepartementes einzuholen.

⁵ Gegen den Entscheid des Gemeinderates kann das Baudepartement nach den Bestimmungen des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen Rekurs beim Regierungsrat erheben.

⁶ Den Rekursen gegen die Verfügung einer Planungszone kommt nur aufschiebende Wirkung zu, wenn die Rekursinstanz sie gewährt.

D. Kantonale Bauvorschriften

Art. 27

I. Baureife und Erschliessung

1. Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn:

- a) das Grundstück sich nach Lage, Form und Grösse für die geplante Überbauung eignet und die erforderlichen Planungen im Sinne von Art. 6 bestehen;
- b) eine hinreichende, rechtlich gesicherte Zufahrt, eine ausreichende Versorgung mit Energie, Trink- und Löschwasser sowie eine einwandfreie Abwasser- und Abfallbeseitigung gewährleistet sind.

² Erschliessungsanlagen sind so zu planen, dass eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens und der Energie erzielt werden kann.

³ Die Anforderungen an Erschliessungsanlagen und Erschliessungsplanungen werden in einer Verordnung des Regierungsrates näher umschrieben.

Art. 28

2. Aufgaben der Gemeinden

¹ Die Gemeinden erlassen Richtpläne über die technische, finanzielle und zeitliche Durchführung der Erschliessung.

² Die Erschliessung eines Quartiers wird vom Gemeinderat nach Bedarf durch eine Landumlegung oder durch die öffentliche Auflage von Baulinien- oder Quartierplänen in die Wege geleitet.

³ Bei ihren Erschliessungsplanungen berücksichtigen die Gemeinden die Möglichkeiten der Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel.

⁴ Erfüllen die Gemeinden ihre Erschliessungsaufgaben nicht zeitgerecht, setzt das Baudepartement Fristen, eingezontes Land baureif zu erschliessen. Im Säumnisfall erlässt das Baudepartement die notwendigen Pläne und Vorschriften. Es kann die Erstellung der Erschliessungsanlagen auf Kosten der Gemeinde Privaten übertragen.

Art. 29

3. Private Erschliessung

¹ Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können mit Bewilligung des Gemeinderates die geplanten Erschliessungsanlagen nach den Vorschriften der Gemeinde auf eigene Kosten erstellen.

² Die Gemeinde übernimmt die Erschliessungsanlagen in der Regel spätestens im Zeitpunkt, in dem sie nach der Erschliessungsplanung hätten erstellt werden müssen. Der Gemeinderat hat unmittelbar nach Erteilung der Bewilligung zur vorzeitigen Erschliessung einen Kostenverteiler nach Massgabe der Beitragsordnung der Gemeinde aufzustellen.

³ Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten, insbesondere die Fälligkeit der Kostenanteile der Gemeinde und der übrigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, durch Verordnung.

Art. 30

II. Abstandsvorschriften

1. Gegenüber öffentlichem Grund, Landesgrenze und Gewässern

¹ Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- a) 5 m vom öffentlichen Grund bei offener Bauweise; an Kantonsstrassen ausserhalb des Baugebietes 15 m;
- b) 20 m von der schweizerischen Landesgrenze, soweit sie Zollgrenze ist, mit Ausnahme der Zolldienstgebäude;
- c) 25 m ab vermarkter Gewässergrundstücksgrenze oder, wo die Vermarkung fehlt, ab Schnittlinie des mittleren Wasserstandes mit der Uferböschung bei Gewässern 1. Klasse, 10 m bei Gewässern 2. Klasse und 5 m bei den übrigen Gewässern.

² Die Gemeinden können Vorschriften erlassen über den Abstand zu kanalisierten oder eingedolten Bächen, die das Baugebiet durchfliessen.

Art. 31

2. Ausnahmen

Die Bewilligungsbehörde kann Ausnahmen gewähren, allenfalls mit Bedingungen und Auflagen gemäss Art. 71,

- a) gegenüber dem öffentlichen Grund, dem Wald und den Gewässern für Ausladungen und kleinere Vor-, Neben- und Tiefbauten im Sinne von Art. 16 Abs. 2 und 3;
- b) gegenüber Gewässern und dem Wald für Bauten und Anlagen, deren Zweckbestimmung einen Standort innerhalb des geschützten Ufer- und Waldbereiches erfordert, wie Hafenanlagen, Pumpstationen, Erschliessungswege usw.

Art. 32

3. Unter Privatgrundstücken

a) Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen dürfen mit ihrem äussersten Bauteil die im Abstand von 2,5 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten, sofern der Gemeinderat und die Nachbarin oder der Nachbar nicht ihre schriftliche Zustimmung geben.

² Aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Erhaltung der Bausubstanz können die Gemeinden in ihrer Bauordnung geringere Grenzabstände vorsehen.

³ Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m können an die Grenze gestellt werden. Sie dürfen bis zu einer Höhe von 1,0 m hinterfüllt oder freigelegt werden. Höhere Stützmauern haben einen Abstand von der Hälfte der Höhe über 1,5 m einzuhalten. Den Grenzabstand von Stützmauern entlang von öffentlichen Anlagen bestimmt der Gemeinderat.

⁴ Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen unterirdische Anlagen und Tiefbauten, die das gewachsene Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen und keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, gesondert behandeln.

Art. 33

b) Anbaurecht und verdichtete Siedlungsformen

¹ Bei geschlossener Bauweise muss in der Regel an die Seitenmauer der Nachbarbaute angebaut werden.

² Wurde bei offener Bauweise eine Baute an die Grenze gestellt, hat die Nachbarin oder der Nachbar das Recht, an die dem eigenen Grundstück zugewandte Seite im gleichen Ausmass anzubauen. Dies gilt nicht bei bestehenden Bauten in gestaffelter Bauweise.

³ In der eigenen, an der Grenze stehenden Umfassungsmauer dürfen gegen den Willen der Nachbarin oder des Nachbarn keine Fenster und Türen angebracht werden.

⁴ Bei geschlossener oder verdichteter Bauweise und bei zusammengebauten Häusern können kleinere Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte sowie an der Fassade angebrachte Bauteile wie Balkone, überdachte Hauszugänge und dergleichen in einem Abstand von weniger als 2,5 m von der Grenze erstellt werden, wenn sie für das Nachbargrundstück keine nachteiligen Auswirkungen zur Folge haben.

Art. 34

III. Nutzung von Dach- und Untergeschossen

Dach- und Untergeschoss dürfen bei im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehenden Bauten für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebaut und genutzt werden. Solche Ausbauten im Rahmen des bestehenden Bauvolumens haben den Anforderungen der Wohn- und Arbeitshygiene zu genügen sowie den Vorschriften über die Gestaltung der Bauten zu entsprechen.

Art. 35

IV. Gestaltung der Bauten

1. Grundsatz

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

² Besondere Sorgfalt ist geboten im Bereich empfindlicher Orts- und Strassenbilder, Landschaften, Flussufer und Erholungsgebiete. Kulturell wertvolle Bausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten.

³ Im Baubewilligungsverfahren sind die erforderlichen Bedingungen und Auflagen zu verfügen.

⁴ An die Baubewilligung kann die Auflage geknüpft werden, dass Bäume bestehen bleiben oder neue Bäume und Sträucher gepflanzt und Grünflächen erhalten oder geschaffen werden.

Art. 36

2. Besondere Gestaltungsvorschriften

a) Abstellplätze

Die Gemeinden können in der Bauordnung oder durch besondere Bauvorschriften bestimmen, dass

- a) in bestimmten Gebieten keine oder nur beschränkte Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden dürfen oder dass sie ausserhalb dieser Gebiete vorzusehen sind, wenn öffentliche Interessen jene an der Erstellung von Abstellplätzen überwiegen;
- b) die vorgesehenen Abstellplätze zum Schutze der Nachbarschaft unterirdisch angelegt oder überdeckt werden müssen, falls die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind;
- c) die Abstellplätze für ein bestimmtes Gebiet in einer Gemeinschaftsanlage zusammengefasst werden;
- d) dieselben Abstellplätze für zeitlich auseinanderliegende Parkbedürfnisse den Bedarf mehrerer Benutzerkreise abdecken.

Art. 37

b) Spielplätze, Grün- und Ruheflächen

Bei der Erstellung oder Erweiterung von Mehrfamilien-, Geschäfts- und Schulhäusern, Spitälern und anderen Anlagen sind je nach Zweckbestimmung der Baute oder Anlage in angemessenem Umfang verkehrssichere Spielplätze oder Grün- und Ruheflächen zu schaffen.

Art. 38

c) Rücksicht auf Behinderte

¹ Die öffentlichen Bauten und Anlagen sowie die privaten mit grossem Besucherkreis sind derart zu gestalten, dass sie auch von Behinderten und gebrechlichen Personen benützt werden können.

² Beim Bau und bei einer umfassenden Sanierung oder Erweiterung von Wohngebäuden mit mindestens acht Wohneinheiten sowie von Gebäuden mit mehr als 50 Arbeitsplätzen ist der Zugang zu den Wohnungen und zum Gebäude behindertengerecht zu gestalten. ⁵⁾

³ Beim Bau und bei einer umfassenden Sanierung oder Erweiterung von Wohnsiedlungen und Wohngebäuden mit mindestens acht Wohneinheiten kann die Bewilligungsbehörde vorschreiben, dass einzelne Wohnungen so erstellt und eingerichtet werden, dass sie sich für Behinderte und gebrechliche Personen eignen. ⁵⁾

Art. 39

V. Weitere Anforderungen an Bauten und Anlagen

1. Bauliche Sicherheit und Schutz der Gesundheit

¹ Bauten und Anlagen müssen nach Foundation, Konstruktion, Material und Energiehaushalt den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch während ihres Bestandes die Sicherheit und Gesundheit von Personen oder Sachen gefährden.

² Bauten haben nach aussen wie im Innern den Anforderungen der Wohn- und Arbeitshygiene, der Unfallverhütung sowie des Brandschutzes zu genügen.

³ Der Regierungsrat erlässt Vorschriften über den baulichen und betrieblichen Brandschutz sowie über die Unfallverhütung bei Bauten.

Art. 40

2. Ausmündungen und Garagevorplätze

¹ Ausmündungen und Ausgänge aller Art auf öffentliche Verkehrsanlagen sind so zu gestalten, dass gute Sichtverhältnisse gewährleistet sind und der Fahr- und Fussgängerverkehr nicht behindert oder gefährdet wird.

² Ausfahrtsrampen dürfen in einem Abstand von mindestens 2 m von der bestehenden oder künftigen Verkehrsanlage an keine Neigung über 3 % und hernach höchstens eine solche von 12 % aufweisen.

³ Garagevorplätze und Besucherparkplätze sind so anzulegen, dass die öffentliche Verkehrsanlage nicht in Anspruch genommen wird.

⁴ Im übrigen gelten die Vorschriften des Strassengesetzes.

Art. 41

3. Einwirkungen

¹ Bauten und Anlagen sind unzulässig, wenn aus ihrer bestimmungsgemässen Benützung schädliche oder lästige Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen auf die Umgebung zu erwarten sind, die mit der Zonenordnung und dem Charakter der Umgebung nicht vereinbar sind.

² Vorbehalten bleiben weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften und die Bestimmungen des Privatrechts über den Schutz vor übermässigen Einwirkungen.

Art. 42

4.

Energiehaushalt

a) Allgemeines

8)

¹ Bei Bauten und Anlagen, welche geheizt oder gekühlt werden können, sind alle notwendigen Vorkehren zu treffen, damit niedrige, dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Energiebedarfswerte sowie entsprechend niedrige Verluste an Wärme und Kälte erreicht werden. Auf die wirtschaftliche Tragbarkeit ist Rücksicht zu nehmen; überwiegende öffentliche Interessen sind zu wahren. Diese Anforderungen sind zu beachten:

a) bei Neubauten und bewilligungspflichtigen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen, die sich wesentlich auf den Energiehaushalt des Gebäudes auswirken;

b) bei Neuinstallationen sowie bei Ersatz und wesentlichen Änderungen haustechnischer Anlagen oder Anlagen im Freien wie Heizungs-, Wassererwärmungs-, Lüftungs-, Klima- und Kühlanlagen.

² Sofern kein Baubewilligungsverfahren erforderlich ist, sorgt die Eigentümerin bzw. der Eigentümer oder die bzw. der Nutzungsberechtigte selbst für die Einhaltung der energierechtlichen Vorschriften.

³ Bei bestehenden Bauten sind durch Wärmedämm-Massnahmen bedingte Abweichungen von Grenzabstand, Baulinie, Ausnützungsziffer und Gebäudeabmessung zulässig.

⁴ Der Regierungsrat erlässt die näheren Vorschriften und legt die zulässigen Energiebedarfswerte sowie die Wärme- und Kälteverluste fest. Die Einhaltung dieser Vorschriften kann der privaten Kontrolle unterstellt werden. Das Baudepartement unterstützt die Gemeinden beim Vollzug.

Art. 42a ⁹⁾

b) Wärmedämmung Neubauten

¹ Neubauten müssen so ausgerüstet werden, dass in der Regel mindestens 20 Prozent des gemäss Energiehaushaltverordnung zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt oder durch verbesserte Wärmedämmung eingespart werden.

² Der Minergienachweis gilt als Wärmedämmnachweis.

Art. 42b ⁹⁾

c) Verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung

¹ In zentral beheizten Neubauten mit mindestens fünf Wärmebezügern sind die Kosten des Wärmeverbrauchs für Heizung und Warmwasser zu mindestens 60 Prozent nach dem tatsächlichen Verbrauch abzurechnen.

² Die Gebäudeeigentümer haben die notwendigen Geräte zur Erfassung und Regulierung des individuellen Wärmeverbrauchs für Heizung und Warmwasser zu installieren und zu unterhalten.

³ Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten und die Ausnahmen durch eine Verordnung.

Art. 42c ⁹⁾

d) Bewilligungs-pflichtige Anlagen

¹ Einer Bewilligung bedürfen die Neuinstallation, die Änderung sowie der Ersatz von festinstallierten mit fossilen Brennstoffen betriebenen Elektrizitätserzeugern mit über 50 Betriebsstunden (inkl. Probeläufe). Ausgenommen sind Anlagen zur Notstromversorgung bei Netzausfall.

² Die zuständige Baubewilligungsbehörde erteilt die Bewilligung, wenn

- a) der Energiebedarf nicht mittels erneuerbarer Energien sinnvoll gedeckt werden kann;
- b) die Wärme fachgerecht und weit gehend genutzt wird oder eine Verbindung zum öffentlichen Stromnetz nicht sinnvoll hergestellt werden kann.

Art. 42d⁹⁾

e) Anschlussbedingungen für unabhängige Produzenten

¹ Die Abnahme und die Vergütung der von unabhängigen Produzenten angebotenen Überschussenergie sowie die Anschlussbedingungen für unabhängige Produzenten richten sich nach Bundesrecht.

² In Streitfällen setzt der Regierungsrat die Anschlussbedingungen für unabhängige Produzenten fest.

Art. 42e⁹⁾

f) Förderprogramm Energie

¹ Der Kanton erstellt ein Förderprogramm Energie, welches periodisch dem Stand der Technik und neuen Entwicklungen angepasst wird.

² Beiträge werden für Projekte und Aktionen geleistet, die der rationellen Energienutzung, der Nutzung erneuerbarer Energien und der Nutzung von Umgebungs-, Erd- und Abwärme dienen. In der Regel richten sich die Beiträge nach der eingesparten nicht erneuerbaren Energiemenge.

³ Betreibern von gemeinschaftlichen, noch nicht voll ausgelasteten Energieerzeugungsanlagen kann für längstens zehn Jahre ein zinsloses Darlehen gewährt werden.

⁴ Der Gesamtbetrag der jährlich zu vergebenden Beiträge und Darlehen hängt von der Ausgabenbewilligung durch den Kantonsrat auf dem Budgetweg ab. Er beträgt im Minimum Fr. 200'000.--. Auf Beiträge oder Darlehen besteht kein Rechtsanspruch.

Art. 43

VI. Besondere Bestimmungen

1. Materialabbauzone

a) Abbau- und Wiederherstellungsplan

¹ Der Materialabbau hat nach einem von der Gesuchstellerin oder vom Gesuchsteller zu erarbeitenden und von der Bewilligungsbehörde zu genehmigenden Abbau- und Wiederherstellungsplan nach Vorgabe des Quartierplanes gemäss Art. 17 Abs. 4 zu erfolgen.

² Der Abbau- und Wiederherstellungsplan hat über Fläche, Volumen, Zeitraum und Etappierung des Abbaus sowie über die Erschliessung, die Transportwege und -mittel Auskunft zu geben. Er hat auch Angaben über die vorgesehene Wiederherstellung für die Folgenutzung zu enthalten.

Art. 44

b) Abbaubewilligung

¹ Die Abbaubewilligung ist zu befristen. Sie kann auf begründetes Gesuch hin verlängert werden. Bauten und Anlagen hat die Inhaberin oder der Inhaber nach Beendigung des Abbaus auf eigene Kosten zu entfernen.

² Die Einhaltung der im Abbau- und Wiederherstellungsplan sowie in der Abbaubewilligung enthaltenen Bedingungen und Auflagen ist mit der Erteilung der Bewilligung durch eine von der Behörde festzusetzende Garantieleistung sicherzustellen.

Art. 45

2. Campingplätze

Über längere Zeit betriebene Zelt- und Campingplätze dürfen nur auf erschlossenen Grundstücken in den dafür ausgeschiedenen Zonen bewilligt werden.

Art. 46

3. Parzellierung und Grenzverlegung

¹ Begehren auf Unterteilung von Grundstücken und Grenzverlegungen in Baugebieten sind vom kantonalen Meliorations- und Vermessungsamt von Amtes wegen dem zuständigen Gemeinderat bekanntzugeben. Dieser hat darüber zu entscheiden.

² Der Gemeinderat hat allfällige sich aus der Grundstücksteilung oder Grenzverlegung ergebende Nutzungsbeschränkungen auf Kosten der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 47

4. Wiederaufbaupflicht

¹ Wird ein Gebäude, das zu einer Bauflucht der geschlossenen Bauweise gehört oder aus anderen Gründen für das Ortsbild von hervorragender Bedeutung ist, abgebrochen, durch eine Feuersbrunst oder auf andere Weise zerstört, muss es wieder aufgebaut werden, wenn Gründe der Siedlungsgestaltung dies gebieten.

² Hat die Eigentümerin oder der Eigentümer innert fünf Jahren seit dem Abbruch oder der Zerstörung kein Bauprojekt eingereicht oder trotz erteilter Baubewilligung mit dem Bau nicht begonnen, kann die Gemeinde nach einer letzten befristeten Mahnung das Grundstück enteignen und es zum Zwecke des Wiederaufbaus veräussern oder den Wiederaufbau selbst vornehmen.

E. Altrechtliche Bauten und Anlagen, Ausnahmbewilligungen

Art. 48

I.

Besitzstandsgarantie

I. Grundsatz

- ¹ Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften nicht entsprechen, sind im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen in ihrem Bestand garantiert.
- ² Sie dürfen erneuert oder teilweise geändert werden, wenn der bisherige Zustand hinsichtlich Form, Stellung, Gestaltung, Umfang und Nutzung im wesentlichen erhalten bleibt.
- ³ Unter den gleichen Voraussetzungen können sie innert fünf Jahren wieder aufgebaut werden, wenn ihre Zerstörung auf einen von der Eigentümerin oder vom Eigentümer nicht verschuldeten Schadenfall zurückzuführen ist und der Wiederaufbau nicht wichtigen Anliegen der Raumplanung widerspricht.
- ⁴ Soweit Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen nicht mehr zonenkonform sind, gelten für sie die Vorschriften des Bundesrechts.⁶⁾

Art. 49

2. Erweiterung und Zweckänderung

- ¹ Bestehende altrechtliche Bauten und Anlagen dürfen erweitert oder in ihrer Zweckbestimmung geändert werden, wenn die Rechtswidrigkeit dadurch nicht verstärkt wird und keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- ² Zonenfremde gewerbliche oder industrielle Betriebe innerhalb der Bauzonen dürfen erweitert werden, wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung eintritt.

Art. 50

II. Anpassungspflicht

Mit der Bewilligung sind die erforderlichen Anpassungen an das neue Recht zu verlangen.

Art. 51

III. Ausnahmbewilligungen

1. Allgemeines

Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewährt werden, wenn dadurch keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden.

Art. 52

2. Ausserhalb der Bauzonen

a) Neubau und Zweckänderung

Die Errichtung oder Zweckänderung zonenfremder Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen kann bewilligt werden, wenn

- a) der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und
- b) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Art. 53⁵⁾

b) Landwirtschaftliche Wohnbauten und unter Schutzgestellte Bauten und Anlagen

¹ Landwirtschaftliche Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen dürfen im Rahmen des Bundesrechts zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken genutzt werden.

² Unter Schutz gestellte Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen dürfen im Rahmen des Bundesrechts in ihrem Zweck geändert werden.

F. Bewilligungsverfahren

Art. 54

I. Bewilligungspflicht

- ¹ Bauten und Anlagen bedürfen der behördlichen Bewilligung.
- ² Dies gilt für alle Vorkehren, durch welche nachbarliche oder öffentliche Interessen berührt werden könnten, insbesondere für:
 - a) die Errichtung neuer und die Erneuerung, Änderung und Erweiterung bestehender Hoch- und Tiefbauten, inkl. kulturhistorisch sowie gesundheits- oder baupolizeilich und energetisch bedeutsame bauliche Massnahmen im Freien und im Inneren bestehender Bauten;
 - b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen;
 - c) den Abbruch oder die Wiederherstellung einer Baute oder eines Teils davon;
 - d) die Errichtung von Jauchegruben sowie von Mauern und Einfriedungen, wenn sie die Höhe von 1,50 m übersteigen;⁵⁾
 - e) die Einrichtung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Lagerungsplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Zelt- und Campingplätzen;
 - f) Antennen- und Reklameanlagen;
 - g) Bohrungen und Geländeänderungen, die zum gewachsenen Boden eine Niveaudifferenz von mehr als 1,50 m bewirken oder welche mehr als 200 m³ Aufschüttungen oder Abgrabungen umfassen;⁵⁾
 - h) provisorische Bauten und Fahrnisbauten, welche über längere Zeiträume abgestellt oder ortsfest verwendet werden, wie Wohnwagen und Treibhäuser.
- ³ Bei öffentlichen Bauten gilt das in diesem Abschnitt geregelte Verfahren nur soweit, als die einschlägigen Gesetze nichts anderes vorschreiben.

Art. 55

II.

Bewilligungsvoraussetzungen

¹ Bauten und Anlagen werden bewilligt, wenn sie den Vorschriften und Planungen von Bund, Kanton und Gemeinde genügen.

² Der Abbruch von Bauten und Anlagen wird bewilligt, wenn nicht überwiegende Interessen des Ortsbildschutzes oder der Erhaltung kulturell wertvoller Bausubstanz entgegenstehen.

Art. 56

III. Zuständige Behörde

1. Gemeinderat

¹ Zuständig für die Erteilung der Bewilligung ist mit Ausnahme der in Art. 57 aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat.

² Bei geringfügigen Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren zu behandeln sind, ist der Gemeinderat zuständig. Er kann ein Referat oder Amt als zuständig erklären, ebenso für die Vorprüfung des Baugesuches.

Art. 57

2. Baudepartement

¹ Das Baudepartement ist zuständig für die Erteilung von Ausnahmbewilligungen sowie von Bewilligungen für:

- sämtliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ausgenommen Rebhütten und andere vom Regierungsrat bezeichnete Kleinbauten;
- Materialabbaustellen und Deponieplätze;
- industrielle und gewerbliche Bauvorhaben;
- Bauten und Anlagen mit grosser Personenbelegung wie Spitäler, Heime, Schulhäuser, Theater, Konzerträume, Kirchen, Versammlungslokale, Sportstadien, Mehrzweckhallen und Vergnügungslokale;
- landwirtschaftliche Bauvorhaben;
- Einstellhallen für Motorfahrzeuge, Tiefgaragen und Garagen für gewerbliche Zwecke;
- die Schaffung von Räumen zum Lagern feuergefährlicher und explosiver Stoffe;
- Abwasserreinigungsanlagen, Regenbecken, Pumpwerke, Wasserreservoirs usw.

² Auf Antrag der Gemeinde kann der Regierungsrat zur Erteilung von Bewilligungen für Bauvorhaben gemäss Abs. 1 lit. c - f den Gemeinderat solcher Gemeinden als zuständig erklären, die eine fachlich qualifizierte Beurteilung gewährleisten.

Art. 58

IV. Verfahren

1. Gesuchsunterlagen und Einreichung des Gesuchs

¹ Das Baugesuch hat in doppelter, in den Fällen von Art. 57 in dreifacher Ausführung, die zur Beurteilung des Gesuchs erforderlichen, von der Bauherrschaft oder ihrer bevollmächtigten Vertretung unterzeichneten Unterlagen zu enthalten, insbesondere:

- Angaben über die Zweckbestimmung der Baute oder Anlage sowie den Baubeschrieb, nötigenfalls mit detaillierter Berechnung der Ausnützung;
- den vom Vermessungsamt⁴⁾ unterzeichneten und datierten Situationsplan und den Grundbuchauszug sowie allenfalls die Bevollmächtigung zur Einreichung des Baugesuches;
- Grundrissplan aller Geschosse in der Regel im Massstab 1:100 mit Angabe der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Boden- und Fensterflächen sowie der Hauptausenmasse;
- Schnitt- und Fassadenpläne in der Regel im Massstab 1:100 mit Angabe der Höhenkoten, des gewachsenen und gestalteten Terrains bis an die Grundstücksgrenzen sowie des massgeblichen Höhenbezugspunktes;
- Angaben über die Umgebungsgestaltung und die Erschliessungsanlagen;
- gegebenenfalls den begründeten Antrag auf Erteilung einer Ausnahmbewilligung;
- bei Vorhaben gemäss Art. 57 Angaben über die Art des beabsichtigten Betriebs und die betriebstechnischen Einrichtungen;
- die nach dem Umweltschutzrecht des Bundes erforderlichen Unterlagen;
- Angaben über den Schutzraumbau;
- in der Regel die Unterlagen über den Energiehaushalt (Art. 42).

² Die Bewilligungsbehörde ist befugt, nötigenfalls Ergänzungen zu verlangen.

³ Das Baugesuch ist beim Gemeinderat einzureichen. Erfordert das Vorhaben Bewilligungen mehrerer Behörden, hat der Gemeinderat die Gesuchsunterlagen umgehend zur Vorprüfung an die Koordinationsstelle weiterzuleiten (Art. 66).

⁴ Eine in allen Gemeindeganzleien aufliegende und an Bauwillige abzugebende Weisung des Baudepartementes umschreibt die Einzelheiten.

Art. 59

2. Aussteckung

¹ Mit der Einreichung des Baugesuches ist auf dem Baugrundstück eine Aussteckung vorzunehmen, aus der bei darstellbaren Vorhaben die Anordnung und der Verlauf von Tiefbauten, die künftige Gestalt von Hochbauten mit der Höhe des Dachgesimses und der Dachneigung sowie eine ins Gewicht fallende Umgebungsgestaltung ersichtlich sind.

² Die Aussteckung muss bestehen bleiben, bis über das Baugesuch rechtskräftig entschieden ist.

Art. 60

3. Vorprüfung

¹ Die örtliche Baubehörde prüft umgehend, ob die Unterlagen gemäss Art. 58 und die Aussteckung den Vorschriften entsprechen und für den Entscheid ausreichen; andernfalls ordnet sie die Änderung oder Ergänzung an. Sind die Gesuchsunterlagen von der Koordinationsstelle vorgeprüft worden (Art. 66), überprüft die örtliche Baubehörde nur die Aussteckung.

² Die Änderung oder Ergänzung der Gesuchsunterlagen und der Aussteckung kann insbesondere bei Zuständigkeit anderer Behörden auch noch später verlangt werden.

Art. 61

4. Bekanntmachung

¹ Die örtliche Baubehörde schreibt Bau- und Ausnahmegesuche nach der Vorprüfung unverzüglich im Amtsblatt aus und zeigt sie den Anstösserinnen und Anstössern des Baugrundstückes - soweit bekannt - schriftlich an. Bedarf das Vorhaben weitere Bewilligungen nach kantonalem oder eidgenössischem Recht, sind die entsprechenden Gesuche nach Möglichkeit mit dem Baugesuch bekanntzumachen und öffentlich aufzulegen.

² Die Bekanntmachung hat die nötigen Angaben über Ort und Art des Vorhabens sowie über die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller zu enthalten.

³ Gleichzeitig mit der Bekanntmachung sind die Gesuchsunterlagen während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.⁵⁾

⁴ Bei Baugesuchen für Bauten und Anlagen, welche sich nur unwesentlich auf Natur und Landschaft, Denkmalpflege und geschützte Ortsbilder auswirken, kann die Baubewilligungsbehörde oder bei Gemeinden das Baureferat eine Auflagefrist von 20 Tagen vorsehen. Bei Baugesuchen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sowie bei Baugesuchen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen beträgt die Auflagefrist ausnahmslos 30 Tage.⁶⁾

Art. 62

V. Wahrung von Ansprüchen Dritter

1. Geltendmachung

¹ Gegen das Bauvorhaben können innert der Auflagefrist mit schriftlicher Begründung beim Gemeinderat Einwendungen erhoben oder die Zustellung der baurechtlichen Entscheide verlangt werden.

² Die Einwendungen sind an die Bauherrschaft weiterzuleiten, welche innert 20 Tagen dazu Stellung nehmen kann.

Art. 63

2. Verwirkung des Rekursrechts

¹ Wer nicht innert der Auflagefrist Einwendungen erhebt oder den baurechtlichen Entscheid verlangt, verwirkt das Rekursrecht.

² Den Einwenderinnen und Einwendern und denjenigen, die das Zustellungsbegehren rechtzeitig angebracht haben, sind alle Entscheide über das Vorhaben zuzustellen. In der Regel ist dafür eine Gebühr zu erheben.

Art. 64

VI. Der baurechtliche Entscheid

1. Zuständigkeit des Gemeinderates

¹ Der Gemeinderat hat innert längstens drei Monaten seit der Einreichung der erforderlichen Unterlagen zu entscheiden, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Im Falle von Einwendungen beträgt die Behandlungsfrist vier Monate.

² Ist eine Ausnahmegewilligung erforderlich oder fallen einzelne Fragen nicht in den Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates, leitet er seinen Antrag zusammen mit allfälligen Einwendungen und Stellungnahmen an die zuständige Instanz. Deren Entscheid wird zusammen mit dem Baurechtsentscheid eröffnet. Die Behandlungsfrist verlängert sich in diesen Fällen um einen Monat.

Art. 65

2. Zuständigkeit des Baudepartementes

¹ Baugesuche, für deren Behandlung das Baudepartement zuständig ist, hat der Gemeinderat nach erfolgter Vorprüfung und Publikation umgehend im Doppel an das Baudepartement weiterzuleiten.

² Der Gemeinderat hat seinen Antrag zum Baugesuch zusammen mit den Einwendungen, den Zustellungsbegehren und einer allfälligen Stellungnahme der Bauherrschaft innert zwei Monaten seit der öffentlichen Auflage an das Baudepartement weiterzuleiten.

³ Das Baudepartement hat das Gesuch innert drei Monaten ab Eingang des gemeinderätlichen Antrages zu behandeln. Soweit die Zuständigkeit bei anderen Departementen liegt, holt es deren Bericht und Zustimmung ein.

Art. 66

3. Koordination; Vorprüfung der Unterlagen und Abstimmung der Entscheide

¹ Sind für die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage Bewilligungsentscheide mehrerer Behörden erforderlich, ist das Baudepartement bzw. die nach den Vorschriften über die Umweltverträglichkeitsprüfung zuständige Behörde für eine genügende Koordination dieser Entscheide verantwortlich (Koordinationsstelle).

² Die Koordinationsstelle kontrolliert umgehend die Vollständigkeit der vom Gemeinderat weitergeleiteten Gesuchsunterlagen (Art. 58 Abs. 3) und ordnet die nötigen Ergänzungen an. Kommt die Bauherrschaft entsprechenden Auflagen nicht nach, wird das Verfahren eingestellt.

³ Nach Eingang der Unterlagen gemäss Art. 65 Abs. 2 setzt die Koordinationsstelle den übrigen Bewilligungsbehörden Frist zur Stellungnahme an. Diese haben die erforderlichen Auflagen und Bedingungen zu begründen und sind bei ihren Bewilligungsentscheiden an ihre Stellungnahmen gebunden, solange sich die Voraussetzungen für die Beurteilung nicht ändern.

⁴ Die Koordinationsstelle sorgt mit den nötigen Anordnungen für eine inhaltliche Abstimmung und für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Entscheide.

⁵ Kann eine der erforderlichen Bewilligungen von vornherein oder nach Durchführung des Koordinationsverfahrens nicht erteilt werden, weist die dafür zuständige Behörde das Gesuch ab.

⁶ Die Behandlungsfristen richten sich nach Art. 65 Abs. 3.

⁷ Vorbehalten bleiben abweichende Vorschriften des Bundesrechts.

Art. 67

4. Entscheid

¹ Steht der Ausführung der Baute oder Anlage aus öffentlich-rechtlichen Gründen nichts entgegen, erteilt die zuständige Behörde vorbehaltlich allfälliger Rechtsmittel die Baubewilligung.

² Bedingen besondere Umstände die Verlängerung der Behandlungsfrist, ist der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller davon Mitteilung zu machen. Es ist eine neue Frist für die Erledigung anzugeben.

³ Bauvorhaben sind - vorbehaltlich der Bestimmungen über Planungszonen (Art. 25 und 26) - nach dem zur Zeit des Entscheides über das Baugesuch geltenden Recht zu beurteilen.

⁴ Der Entscheid ist unter Berücksichtigung der wesentlichen Vorbringen kurz zu begründen.

Art. 68

5. Vorentscheid

¹ Über Fragen, die im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben grundlegend sind, können Vorentscheide eingeholt werden. Mit dem Gesuch sind die erforderlichen Unterlagen einzureichen. Die Fristen gemäss Art. 64 und 65 gelten sinngemäss.

² Der Vorentscheid ist im gleichen Verfahren zu treffen wie der Entscheid über das Baugesuch. Er ist hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich, gültig und öffentlich-rechtlich anfechtbar wie baurechtliche Bewilligungen.

³ Unter Vorbehalt der Rechtsänderung kann im nachfolgenden Bewilligungsverfahren der Baurechtsentscheid von Dritten hinsichtlich der vorentschiedenen Fragen nur angefochten werden, wenn eine wesentliche Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse nachgewiesen wird.

Art. 69

6. Rechtsmittel

¹ Gegen Entscheide der Bewilligungsbehörde können die Berechtigten innert 20 Tagen ab Erhalt beim Regierungsrat Rekurs erheben. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen.

² Zum Rekurs ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung dartut.

³ Erhebt die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller gegen einen ablehnenden Entscheid Rekurs, sind legitimierte Dritte, die Einwendungen erhoben oder den Baurechtsentscheid verlangt haben, beizuladen.

⁴ Verzichten die Beigeladenen während des Rekursverfahrens auf die Prozessführung, ist damit das Recht auf die Erhebung weiterer Rechtsmittel verwirkt; andernfalls wird ihnen der Entscheid wie einer Partei eröffnet.

⁵ Privatrechtlich begründete Einsprachen gegen ein Bauvorhaben sind innert 20 Tagen ab Erhalt des Baurechtsentscheides zur Erwirkung eines Bauverbotes schriftlich beim zuständigen Richter zu erheben.

Art. 70

VII. Vereinfachtes Verfahren

¹ Geringfügige Vorhaben, die keine wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Interessen berühren, können vom Gemeinderat nach schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren ohne Auflage, Aussteckung und öffentliche Ausschreibung bewilligt werden.

² Im übrigen sind die Bestimmungen über das ordentliche Verfahren anwendbar.

Art. 71

VIII. Bedingungen und Auflagen

¹ Bau- und Ausnahmebewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese mit dem getroffenen Entscheid in einem sachlichen Zusammenhang stehen und notwendig sind, um den rechtmässigen Zustand zu sichern.

² An Ausnahmebewilligungen kann ausserdem die Bedingung oder Auflage geknüpft werden, dass:

a) der ausnahmsweise bewilligte Bau auf Widerruf hin von der jeweiligen Eigentümerin oder vom jeweiligen Eigentümer sofort und ohne Entschädigung entfernt werden müsse;

b) bei einer späteren Enteignung die durch den ausnahmsweise bewilligten Bau entstehende Wertvermehrung nicht berücksichtigt werde.

³ Die an Ausnahmebewilligungen geknüpften Bedingungen und Auflagen sind vor Baubeginn durch die Bewilligungsbehörde im Grundbuch anmerken zu lassen. Bei Bedarf können auch andere Bedingungen und Auflagen im Grundbuch angemerkt werden.

⁴ In begründeten Fällen kann die Einhaltung einer besonders wichtigen Bedingung oder Auflage durch die Verpflichtung zu einer angemessenen Garantieleistung sichergestellt werden.

Art. 72

IX. Verwirkung

¹ Jede rechtliche Wirkung der Baubewilligung erlischt, wenn die Ausführung der Bauarbeiten nicht innerhalb von zwei Jahren vom Tage der rechtskräftigen Bewilligung an begonnen und ohne erhebliche Unterbrechung durchgeführt wird.

² Bei einem Vorentscheid erlischt jede Verbindlichkeit, wenn nicht vor Ablauf dreier Jahre nach Eintritt der Rechtskraft ein Baugesuch eingereicht wird.

Art. 73

X. Änderung der Pläne

¹ Nach Bekanntmachung des Baugesuches sind Planänderungen zulässig, soweit keine zusätzlichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen betroffen sind und das Projekt in seinen Grundzügen gleichbleibt.

² Nach dem Eintritt der Rechtskraft können unwesentliche Änderungen, welche weder öffentliche noch private Interessen berühren, ohne nochmalige Ausschreibung bewilligt werden.

³ In den übrigen Fällen ist das Baubewilligungsverfahren neu einzuleiten.

Art. 74

XI. Baukontrolle

¹ Mit der Ausführung der Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung erteilt ist und keine Rechtsmittelverfahren mit aufschiebender Wirkung hängig sind.

² Die Baupolizeibehörde der Gemeinde beaufsichtigt die vorschriftsgemässe Bauausführung und erlässt die erforderlichen baupolizeilichen Anordnungen.

³ Die Bauherrschaft ist verpflichtet, die Baupolizeibehörde der Gemeinde über sämtliche wichtigen Etappen des Baufortschritts zu unterrichten.

G. Entschädigungen, Beiträge und Gebühren

Art. 75

I. Entschädigungen

¹ Beschränkungen des Grundeigentums begründen, vorbehältlich einer formellen Enteignung, nur dann einen Anspruch auf Entschädigung, wenn sie in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichkommen.

² Die Festsetzung der Entschädigung und das Verfahren bei formeller oder materieller Enteignung richten sich nach den Bestimmungen des kantonalen Enteignungsgesetzes.

Art. 76

II. Beiträge und Gebühren

1. Grundsatz

¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke durch Erschliessungswerke neu oder besser erschlossen werden und dadurch eine Wertvermehrung erfahren, sind zur Leistung von angemessenen Beiträgen an sämtliche dem Gemeinwesen erwachsende Kosten verpflichtet.

² Werden unüberbaute Grundstücke nachträglich eingezont und an bestehende Erschliessungswerke angeschlossen, ist ebenfalls ein angemessener Kostenbeitrag zu leisten.

³ Die Beitragspflicht besteht bei:

- a) Neubau, Ausbau und Korrektur von Strassen, Wegen, Plätzen und Trottoirs;
- b) Errichtung oder Ausbau von Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.

⁴ Die Gemeinden sind zum Erlass von Vorschriften über die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen verpflichtet.

⁵ Sie sind befugt, für die von ihnen erstellten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen ausserdem Anschlussgebühren und wiederkehrende Betriebs-, Benützung- oder Unterhaltsgebühren zu erheben.

⁶ Die Vorschriften der Gemeinden über die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen und Anschluss-, Betriebs-, Benützung- oder Unterhaltsgebühren bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates, wobei ihm volle Überprüfungsbefugnis zukommt.

Art. 77

2. Erhebung von Beiträgen

a) Kostenverteiler und Rechtsmittelverfahren

¹ Der Gemeinderat hat über die im Perimeterplan eingetragenen Grundstücke einen Kostenverteiler aufzustellen, der den beitragspflichtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bekanntzugeben ist. Die einzelne Beitragsforderung ist den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern durch Verfügung mitzuteilen.

² Gegen die Beitragsverfügung kann innert 30 Tagen beim Gemeinderat schriftlich Einsprache erhoben werden.

³ Über die Einsprache entscheidet der Gemeinderat, sofern sie nicht auf gütlichem Wege erledigt werden kann.

⁴ Gegen den Entscheid des Gemeinderates kann innert 30 Tagen die kantonale Schätzungskommission für Enteignungen angerufen werden. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Enteignungsgesetzes.

Art. 78

b) Fälligkeit und Stundung

¹ Die Beiträge werden nach Eintritt der Rechtskraft der Beitragsverfügung mit der Benutzbarkeit des Werkes fällig.

² Nach Beginn der Bauarbeiten können die Gemeinden von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Akontobeiträge verlangen. Voraussetzung ist, dass Perimeterplan und Kostenverteiler mindestens in ihrer provisorischen Ausgestaltung bekannt sind.

³ Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen eine Stundung der Beiträge bis zu fünf Jahren gewähren. Nach Ablauf dieser Frist kann die Stundung um längstens fünf Jahre verlängert werden.

⁴ Die Stundung kann widerrufen werden, wenn ihre Voraussetzungen dahinfallen.

Art. 79

3. Sicherstellung der Forderung

¹ Für Beitragsforderungen hat die Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB.

² Der Gemeinderat hat das Pfandrecht bei gestundeten Beiträgen oder bei Zahlungsverweigerung im Grundbuch eintragen zu lassen.

H. Ausführungs-, Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 80

I. Vollzug

1. Ausführungsbestimmungen

Der Regierungsrat erlässt die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Vorschriften und übt die Oberaufsicht beim Vollzug des Gesetzes aus.

Art. 81

2. Baupolizei

¹ Die Baupolizei ist Sache der Gemeinden, sofern das Gesetz nicht ausdrücklich eine andere Behörde als zuständig bezeichnet. Die Aufsicht obliegt dem Baudepartement.

² Die Organe der Baupolizei treffen im Rahmen ihrer Zuständigkeit alle Massnahmen, die zur Durchführung dieses Gesetzes und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

Art. 82

3. Übertragung von Vollzugsaufgaben

¹ Die Vollzugsbehörden können gemeinschaftliche Verwaltungsorgane oder Private mit Vollzugsaufgaben betrauen, insbesondere mit der Kontrolle und Überwachung. Definitive Verfügungen hat die nach Gesetz zuständige Behörde zu erlassen.

² Soweit das Gesetz eine bestimmte Behörde als zuständig erklärt, kann gemeinschaftlichen Verwaltungsorganen oder Privaten die Vorbereitung des Entscheides übertragen werden.

Art. 83

4. Gebühren und Barauslagen

¹ Für die Amtshandlungen nach diesem Gesetz kann die Gemeinde bzw. der Regierungsrat Gebühren erheben und Ersatz der Barauslagen verlangen.

² Die Leistung von Vorschüssen oder Sicherstellungen richtet sich nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen.

³ Wo die Prüfung von Baugesuchen den Beizug von Sachverständigen oder die Anordnung von Untersuchungen oder Expertisen erforderlich macht, hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller in der Regel für die Kosten aufzukommen.

Art. 84

5. Grundbucheintragungen

¹ Nebst den im Gesetz ausdrücklich vorgesehenen Fällen hat der Gemeinderat sämtliche Baulinienpläne mit der Umschreibung von Zweck und Wirkung der Baulinien sowie die Quartierpläne samt Sonderbauvorschriften im Grundbuch anmerken zu lassen.

² Der Regierungsrat kann noch in weiteren Fällen die Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch vorschreiben, vorbehaltlich der Genehmigung durch den Bundesrat.

Art. 85

II. Sanktionen

1. Straftatbestände und Zuständigkeit

¹ Vorsätzliche und fahrlässige Übertretungen dieses Gesetzes sowie der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Anordnungen werden mit Bussen bis zu 50'000 Fr. bestraft.

² In schweren Fällen, insbesondere bei Ausführung von Bauvorhaben trotz Verweigerung der Bewilligung, bei Verletzung von Vorschriften aus Gewinnstreben und bei Rückfall kann die Busse bis auf 100'000 Fr. erhöht werden.

³ Zuständig ist die Baubewilligungsbehörde, deren Strafbefugnis jedoch auf die Hälfte der Maximalstrafe begrenzt ist. Hält sie eine höhere Busse für geboten, überweist sie den Fall gemäss Art. 30 Abs. 4 EG zum StGB [1](#) an die zuständige Untersuchungsbehörde.

Art. 86

2. Verschiedene Bestimmungen

¹ Versuch, Anstiftung und Gehilfenschaft sind strafbar.

² Die Verjährungsfrist beträgt fünf Jahre.

³ Widerrechtliche Gewinne sind einzuziehen. Dabei sind die Bestimmungen des StGB sinngemäss anzuwenden. [10\)](#)

Art. 87

3. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes

¹ Wird ein Bauvorhaben oder die Zweckänderung einer Baute unter Missachtung von Vorschriften oder in Abweichung von einer Bewilligung ausgeführt, verfügt die Baupolizeibehörde die Einstellung der Bauarbeiten bzw. ein Benützungsverbot und setzt der Bauherrschaft unter Androhung der Ersatzvornahme eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes.

² Die Wiederherstellungsverfügung wird aufgeschoben, wenn die oder der Pflichtige innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einreicht; die Behörde kann die Frist aus wichtigen Gründen verlängern. Im baurechtlichen Entscheid ordnet die Bewilligungsbehörde auch an, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist.

³ Für Forderungen und Verzugszins aus Ersatzvornahme besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB. Das Pfandrecht ist auf Kosten der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers im Grundbuch einzutragen.

Art. 88

III. Übergangsbestimmung

¹ Das Gesetz findet mit Ausnahme der Verfahrensbestimmungen Anwendung auf Bauvorhaben und Planungen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes noch nicht rechtskräftig bewilligt oder genehmigt sind.

² Das Gesetz ist anwendbar auf die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen an Erschliessungsanlagen, wenn bei Inkrafttreten dieses Gesetzes noch kein definitiver Kostenverteiler vorliegt.

Art. 89

IV. Schlussbestimmungen

1. Anpassung an das neue Recht

¹ Die aufgrund bisherigen Rechts erlassenen kantonalen Verordnungen bleiben, soweit sie nicht Vorschriften dieses Gesetzes widersprechen, so lange in Kraft, bis sie durch neue Verordnungen ersetzt werden.

² Bestimmungen in den Bauordnungen, die den unmittelbar anwendbaren Vorschriften dieses Gesetzes widersprechen, sind mit dem Inkrafttreten aufgehoben; an ihrer Stelle gelten die entsprechenden Bestimmungen dieses Gesetzes. Die Bauordnungen sind innert längstens fünf Jahren anzupassen.

³ Die aufgrund des bisherigen Rechts geltenden Zonenpläne und die übrigen Planungen der Gemeinden mit den dazugehörigen Vorschriften bleiben weiterhin in Kraft, sind aber innert fünf Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes zu überprüfen und nötigenfalls den neuen Vorschriften anzupassen. Der Regierungsrat kann diese Frist in begründeten Fällen verlängern.

Art. 90

2. Änderung bisherigen Rechts

Die nachstehenden Gesetze werden wie folgt geändert:

a) das Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27. Juni 1911:

Art. 96

¹ Scheidemauern zwischen Bauten oder zwischen Höfen und Gärten stehen, wenn nichts anderes vereinbart ist, im Miteigentum.

² Wo das Anbaurecht besteht, hat jeder Grundeigentümer das Recht, eine Scheidemauer derart zu errichten, dass Mauermitte und Grenze zusammenfallen. Die Mauer ist nach aussen den veränderten Verhältnissen anzupassen, falls nicht gleichzeitig angebaut wird. Sie ist auch anzupassen, wenn die Scheidemauer zufolge baulicher Veränderungen nur noch einem Grundeigentümer dient, und es sind die Eigentumsverhältnisse neu zu regeln.

³ Der Miteigentümer einer gemeinschaftlichen Mauer ist berechtigt, diese in ihrer ganzen Stärke zu unterfangen oder zu erhöhen, sofern dies ohne Gefahr für die Baute des Nachbarn möglich ist.

⁴ Wird eine Mauer im Sinne von Abs. 3 ausgebaut, geht das neu erstellte Stück Mauer in das Miteigentum über. Der andere Miteigentümer hat sich an den Kosten des Ausbaus nur zu beteiligen, wenn das neu erstellte Stück auch seiner Baute dient.

⁵ Ohne Zustimmung des Miteigentümers darf der Nachbar eine gemeinschaftliche Mauer weder aufbrechen noch irgendein Werk daran anlehnen oder darauf stützen.

Art. 97

Aufgehoben

Art. 98

Aufgehoben

b) das Enteignungsgesetz für den Kanton Schaffhausen vom 21. Dezember 1964:

Art. 47e Abs. 1

Beträgt die zu leistende Entschädigung mehr als zwei Drittel des Wertes, der für die betreffende Grundstücksfläche im Falle der

formellen Enteignung bezahlt werden müsste, kann der Grundeigentümer die Übernahme der betreffenden Fläche verlangen.

c) das kantonale Waldgesetz vom 17. Februar 1997: [6\)](#)

Art. 4 Abs. 2

² Das Rodungsgesuch ist beim Gemeinderat einzureichen, durch die Gemeinde im Amtsblatt auszuschreiben und, wenn möglich mit den übrigen Gesuchsunterlagen des Werkes, für das gerodet werden soll, während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

Art. 11 Abs. 2

² Das Kantonsforstamt legt das Waldfeststellungsgesuch während 30 Tagen in den betroffenen Gemeinden öffentlich auf.

d) das Wasserwirtschaftsgesetz vom 18. Mai 1998: [6\)](#)

Art. 33 Abs. 2

² Das Gesuch ist mit den erforderlichen Unterlagen und Plänen während 30 Tagen aufzulegen.

Art. 91

3. Aufhebung bisherigen Rechts

Das Baugesetz für den Kanton Schaffhausen vom 9. November 1964 wird aufgehoben.

Art. 92

4. Inkrafttreten

¹ Dieses Gesetz tritt nach seiner Annahme durch das Volk auf einen vom Regierungsrat festzusetzenden Zeitpunkt in Kraft [2\)](#).

² Es ist im Amtsblatt zu veröffentlichen [3\)](#) und in die kantonale Gesetzessammlung aufzunehmen.

Fussnoten:

Amtsblatt 1998, S. 1579

- 1) Berichtigung durch das Büro des Kantonsrates infolge eines sinnstörenden Versehens (analog Art. 28 Abs. 3 des Gesetzes über den Kantonsrat).
- 2) In Kraft getreten am 1. Januar 1999 (Amtsblatt 1998, S. 1611).
- 3) Amtsblatt 1998, S. 1579.
- 4) Fassung gemäss V vom 14. Dezember 1999, in Kraft getreten am 1. Januar 2000 (Amtsblatt 1999, S. 1833).
- 5) Fassung gemäss G vom 16. August 2004, in Kraft getreten am 1. Januar 2005 (Amtsblatt 2004, S. 1199, S. 1880).
- 6) Eingefügt durch G vom 16. August 2004, in Kraft getreten am 1. Januar 2005 (Amtsblatt 2004, S. 1199, S. 1880).
- 7) Fassung gemäss G vom 17. Mai 2004, in Kraft getreten am 1. September 2004 (Amtsblatt 2004, S. 707, S. 1263).
- 8) Fassung gemäss G vom 16. August 2004, in Kraft getreten am 1. April 2005 (Amtsblatt 2004, S. 1199, S. 1880).
- 9) Eingefügt durch G vom 16. August 2004, in Kraft getreten am 1. April 2005 (Amtsblatt 2004, S. 1199, S. 1880).
- 10) Fassung gemäss G vom 3. Juli 2006, in Kraft getreten am 1. Januar 2007 (Amtsblatt 2006, S. 913, S. 1545).