

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

Dieses Gesetz regelt die Raumplanung und das öffentliche Bau- I. Gegenstand
recht im Kanton Schaffhausen.

Art. 2

¹ Der Kanton und die Gemeinden beschränken die Massnahmen II. Verhältnis-
der Raumplanung auf das, was zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötig mässigkeit der
ist. Planungs-
massnahmen

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

Art. 3

¹ Der Kanton und die Gemeinden unterrichten die Öffentlichkeit III. Einbezug der
über Stand, Ablauf, Inhalt und Ziele der Richt- und Nutzungspläne Bevölkerung
nungen 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.

Amtsblatt 1998, S. 1579.

Art. 3a ¹³⁾

IV. Energie,
Vorbild-
funktion,
Information

¹ Kanton, Gemeinden sowie andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechtes verhalten sich in ihrem Bereich bezüglich der effizienten Nutzung und dem Einsatz erneuerbarer Energie vorbildlich.

² Kanton und Gemeinden informieren und beraten bezüglich der Möglichkeiten einer sparsamen und rationellen Energienutzung sowie der Nutzung erneuerbarer und umweltverträglich produzierter Energien. Kanton und Gemeinden koordinieren ihre Aktivitäten.

³ Der Kanton führt eine Energiefachstelle und kann Dritte beiziehen.

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.

^{1bis} Die Mindestinhalte des Richtplanes bestimmen sich nach Bundesrecht. Im Richtplan wird insbesondere die Siedlungsfläche im Rahmen der bundesrechtlichen Vorgaben nach Rücksprache mit den Gemeinden festgelegt. ²²⁾

^{1ter} Der Regierungsrat setzt den Gemeinden eine angemessene Frist zur Anpassung von Nutzungsplänen. Kommt eine Gemeinde ihrer Pflicht zur Änderung von Nutzungsplänen nicht nach, so erarbeitet der Regierungsrat ersatzweise auf deren Kosten die notwendigen Pläne und legt sie öffentlich auf. Gegen vom Regierungsrat ersatzweise angeordnete Änderungen von Nutzungsplänen kann Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Obergericht erhoben werden. Im Übrigen gelten sinngemäss die Vorschriften über das Verfahren bei der kommunalen Nutzungsplanung. ²²⁾

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.

⁴ Standorte von verkehrsintensiven Einrichtungen sind im Richtplan zu bezeichnen. Als verkehrsintensive Einrichtungen gelten Bauten und Anlagen, bei denen wegen ihrer Grösse oder Bedeutung zu

erwarten ist, dass sie erhebliche Auswirkungen auf die Siedlungs-, Verkehrs- oder Versorgungsstrukturen haben oder erhebliche Umweltbelastungen mit sich bringen. ¹⁶⁾

Art. 5

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.

II. Zone für Abfallanlagen

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

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.

I. Nutzungsplanung

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 Unter Vorbehalt der Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz und soweit es ein überwiegendes öffentliches Interesse erfordert, können die Gemeinden in den Bauordnungen Vorschriften aufstellen über: ¹⁴⁾

1. die Information und Mitwirkung der Bevölkerung bei kommunalen Planungsvorhaben;
2. Richtpläne des Gemeinderates über die angestrebte Siedlungs- und Landschaftsentwicklung;
3. die Gesamthöhen und Geschosshöhen sowie die Gebäudelängen und Gebäudebreiten; ¹⁴⁾
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 Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen, wobei bei der Berechnung der Ausnutzungsziffern die Wandquerschnitte der Aussenwände unberücksichtigt bleiben; ¹⁴⁾
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, Mobilfunk- und Aussenantennen, Art und Standort von Reklamen und Firmenschildern; ¹⁴⁾
12. die Anlegung von Einstellräumen für Fahr- und Motorfahräder 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 Parkierungsanlagen 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 Kinderspielflächen;
14. die Anlegung von Abstellplätzen für Abfuhrgut und Kehrichtbehälter 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

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.

III. Zonenplan
1. Allgemeines

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. Zur Realisierung von Grossprojekten sind bedingte Einzonungen und Umzonungen zulässig, wenn sie auf die besondere Eignung des Standorts angewiesen sind. Die bedingten Einzonungen und Umzonungen fallen entschädigungslos dahin, wenn die Ausführung der Bauarbeiten nicht innert der festgelegten Frist begonnen und ohne erhebliche Unterbrechungen fertiggestellt wird. Der Gemeinderat kann die Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen. Der Gemeinderat erlässt einen Feststellungsentscheid über das Dahinfallen der Zonenplanänderung und publiziert diesen.²³⁾

⁴ Die Gemeinden sind verpflichtet, die Geodaten im Planungsbe-
reich digital so zu führen, dass sie den durch den Kanton vorgegebenen Daten- und Darstellungsmodellen entsprechen. Die Gemeinden können Erweiterungen vorsehen.¹³⁾

⁵ Die Geodaten im Planungsbereich sind stets digital verfügbar zu halten und rechtsgültige Änderungen sind unverzüglich nachzuführen.¹³⁾

Art. 8a¹³⁾

¹ Der Kanton übernimmt für die Gemeinden die Erstellung und Nachführung der Gefahrenkarten gemäss der Gesetzgebung des

1a. Gefahren-
karten

Bundes über die Naturgefahren. Die Gemeinden haben bei der Erarbeitung und Nachführung ein Mitspracherecht.

² Die Kosten für die Nachführung der Gefahrenkarten werden vom Kanton und den Gemeinden je zur Hälfte getragen. Die Gemeinden sind verpflichtet, gestützt auf die Gefahrenkarten die erforderlichen Gefahrenzonen und entsprechenden Schutzbestimmungen festzulegen.

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. 10a ¹³⁾

¹ Die Gemeinden können im Zonenplan Gebiete ausscheiden, in welchen Mobilfunkanlagen grundsätzlich zulässig oder unzulässig sind (Positiv- oder Negativplanung) oder nur der Quartiersversorgung dienen dürfen.

4. Zonen für Mobilfunk

² Vorbehalten bleiben Ausnahmegewilligungen aufgrund überwiegender Interesse an der Versorgung mit Mobilfunkdiensten im Rahmen des Bundesrechts, wenn diese auf andere Weise nicht sichergestellt werden kann.

Art. 11

¹ Bei Änderungen des Zonenplanes sind die entsprechenden Planunterlagen samt den dazugehörigen Vorschriften während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im Amtsblatt bekanntzumachen.

5. Verfahren ¹⁴⁾

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 darlegt. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen.

Art. 12

¹ Der Gemeinderat stellt nach Bedarf Baulinienpläne auf.

IV. Baulinienplan
1. Grundsatz und Zweck

² Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsanlagen oder Wäldern. Sie begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. ¹⁷⁾

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 oder des Waldes einzutragen. ¹⁷⁾

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. Sind Rekurse gegen den Baulinienplan beim Regierungsrat hängig, entscheidet der Regierungsrat über den Rekurs und die Genehmigung in einem Entscheid. ¹⁴⁾

Art. 15

4. Plan-
änderungen

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

¹ Bauten und Anlagen sind an die Baulinie zu stellen, soweit der Zweck der Baulinie dies erfordert. 5. Wirkungen

² Wo die Baulinie mit den Grenzen öffentlicher Verkehrsanlagen zusammenfällt und wo keine Trottoirs vorhanden sind, müssen vorspringende Gebäudeteile 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 vorspringende Gebäudeteile mindestens 2,50 m über der Niveaulinie liegen. ¹⁴⁾

³ Wo die Baulinie hinter den Grenzen der öffentlichen Verkehrsanlagen oder des Waldes liegt, sind ausser den in Abs. 2 erwähnten vorspringenden Gebäudeteilen 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 Garten-, Treibhäusern, Carports und dergleichen oder Unterniveaubauten wie Lichtschächte und Garageneinfahrten gestattet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. ²³⁾

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

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

V. Quartierplan
1. Grundsatz
und Zweck

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 Energiestandards der Gebäude, die Art der zur Wärmeerzeugung in Haushalten zugelassenen Energieträger und die Pflicht zur Einrichtung und zum Betrieb gemeinsamer Energieversorgungsanlagen oder zum Anschluss an Energieverteilungsnetze oder zentrale Wärmeerzeugungsanlagen.¹⁴⁾

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. Landum-
legung
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

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. Verfahren

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

¹ Ist der Landumlegungsplan rechtskräftig, beschliesst der Gemeinderat den Verteiler, in dem die Kosten und allfällige Entschädigungen auf die Grundstücke verteilt werden. 3. Kostenverteiler

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 Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz angerufen werden. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Enteignungsgesetzes ¹¹⁾ ¹²⁾

Art. 22

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. 4. Fälligkeit

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

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, so VII. Grenzbereinigung

fern den Nachbargrundstücken daraus keine nennenswerten Nachteile entstehen.

² Die aus einer Grenzbereinigung 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. Planungs-
zone (Bau-
sperre)
1. durch den
Gemeinde-
rat

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. Auf eine Ausschreibung im Amtsblatt kann in solchen Fällen verzichtet werden. ¹⁴⁾

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
Bau-
departement

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 ¹⁵⁾

Für Bauten und Anlagen gelten die Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz.

la. Baubegriffe und Messweisen

Art. 27a ¹³⁾

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.

lb. Baureife und Erschliessung
1. Grundsatz

² Erschliessungsanlagen sind so zu planen, dass eine zweckmässige und häusliche 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 Säumnisfalle 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. 29a²²⁾

1c. Bauverpflichtung und Kaufrecht

1. Vertragliche Bauverpflichtung

¹ Zur Steigerung der Baulandverfügbarkeit kann die Gemeinde mit den Grundeigentümern und den Grundeigentümerinnen verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, welche ein übertragbares Kaufrecht zugunsten der Gemeinde vorsehen. Bei Neueinzonungen ist die Frist von Art. 29b Abs. 1 zu beachten.

² In Ausübung des Kaufrechts erworbene Grundstücke führt die Gemeinde so bald als möglich einer Überbauung zu.

Art. 29b ²²⁾

¹ Bei Neueinzonungen sind die der Bauzone zugewiesenen Grundstücke innerhalb von sieben Jahren nach realisierter Erschliessung zu überbauen.

² Bei bestehenden Bauzonen kann der Gemeinderat, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt, den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Frist von fünf bis zehn Jahren für die Überbauung eines baulich nicht genutzten oder wesentlich unternutzten Grundstückes setzen. Ein öffentliches Interesse an einer Überbauungspflicht besteht namentlich dann, wenn im betreffenden Gebiet das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist.

³ Die Überbauungsverpflichtung ist im Grundbuch einzutragen.

⁴ Bei denkmalpflegerisch geschützten Ensembles ist eine Überbauungsverpflichtung ausgeschlossen.

⁵ Werden die Grundstücke innerhalb der Fristen gemäss Abs. 1 und Abs. 2 nicht überbaut, so steht der Gemeinde innert zwei Jahren ein auch zugunsten Dritter ausübbares Kaufrecht zum Verkehrswert zu. Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, so erlässt sie eine entsprechende Verfügung mit dem zum Zeitpunkt der Verfügung amtlich geschätzten Verkehrswert. So erworbene Grundstücke sind innert nützlicher Frist der Überbauung zuzuführen.

2. Überbauungsverpflichtung und gesetzliches Kaufrecht der Gemeinden

Art. 30

¹ Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende Abstände einzuhalten (ab äusserstem Bauteil) ²³⁾:

- a) 2,5 m vom öffentlichen Grund bei Rad- und Gehwegen; in den übrigen Fällen 5 m vom öffentlichen Grund bei offener Bauweise; an Kantonsstrassen ausserhalb des Baugebietes 15 m ²³⁾
- b) 20 m von der schweizerischen Landesgrenze, soweit sie Zollgrenze ist, mit Ausnahme der Zolldienstgebäude;
- c) ... ¹⁸⁾

² Die Gemeinden können gegen Entschädigung ihre schriftliche Zustimmung zu einer Unterschreitung des Abstandes nach Abs. 1 lit. a gegenüber öffentlichem Grund geben, sofern es sich nicht um eine Verkehrsfläche handelt. ²³⁾

II. Abstandsvorschriften
1. Gegenüber öffentlichem Grund, Landesgrenze und Gewässern

Art. 31 ¹⁹⁾

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

2. Ausnahmen

- a) gegenüber dem öffentlichen Grund und dem Wald für vorspringende Gebäudeteile und kleinere Bauten im Sinne von Art. 16 Abs. 2 und 3,
- b) gegenüber dem Wald für Bauten und Anlagen, deren Zweckbestimmung einen Standort innerhalb des Waldbereiches erfordert, wie Erschliessungswege usw.

Art. 32

- 3. Unter Privatgrundstücken
- a) Grundsatz

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. ¹⁴⁾

² Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. ¹⁴⁾

³ 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. ¹⁴⁾

⁴ Aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Erhaltung der Bausubstanz können die Gemeinden in ihrer Bauordnung geringere Grenzabstände vorsehen. ¹⁴⁾

⁵ 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. ¹³⁾

⁶ Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen unterirdische Anlagen, Tiefbauten, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten, die das massgebende Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen und keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, gesondert behandeln. ²³⁾

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 ²³⁾

Dach- und Untergeschosse von bei Inkrafttreten dieser Bestimmung bestehenden Bauten dürfen für Wohn- und Arbeitszwecke unter Einhaltung der massgeblichen Höhenmasse ohne Anrechnung an die Ausnützungsziffer ausgebaut und genutzt werden.

III. Nutzung von Dach- und Untergeschossen

Art. 35

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 befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen eine gute Gesamtwirkung vorsehen. ²³⁾

IV. Gestaltung der Bauten
1. Grundsatz

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

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;

2. Besondere Gestaltungsvorschriften
a) Abstellplätze

- 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 ²³⁾

- c) Rücksicht auf Behinderte
 - ¹ Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sowie öffentlich zugängliche Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs sind bei deren Bau und umfassenden Sanierung oder Erweiterung hindernisfrei zu gestalten.
 - ² Beim Bau und bei einer umfassenden Sanierung oder Erweiterung von Wohnsiedlungen und Gebäuden mit mindestens acht Wohneinheiten sowie von Gebäuden mit mehr als 50 Arbeitsplätzen ist der Zugang zu den Wohnungen und den Gebäuden hindernisfrei zu gestalten.
 - ³ Beim Bau und bei einer umfassenden Sanierung oder Erweiterung von Wohnsiedlungen und Gebäuden mit mindestens acht Wohneinheiten kann die Bewilligungsbehörde vorschreiben, dass einzelne Wohnungen so erstellt und eingerichtet werden, dass sie im Bedarfsfall auf Bedürfnisse Behinderter anpassbar sind.

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 und Anlagen haben nach aussen wie im Innern den Anforderungen der Wohn- und Arbeitshygiene, der Unfallverhütung sowie des Brandschutzes zu genügen. ¹⁴⁾
 - ³ Der Regierungsrat erlässt Vorschriften über den baulichen und betrieblichen Brandschutz sowie über die Unfallverhütung bei Bauten.

Art. 40

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. Ausmündungen und Garagevorplätze

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

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.

3. Einwirkungen

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

Art. 42

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:

4. Energiehaushalt
a) Allgemeines ⁸⁾

- 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 Nutzungsbe-

rechtigte selbst für die Einhaltung der energierechtlichen Vorschriften.

³ Bei bestehenden Bauten sind durch Wärmedämm-Massnahmen bedingte Abweichungen von Grenzabstand, Baulinie, Ausnützungsziffer und Gebäudeabmessung zulässig. Bei beheizten neuen Gebäuden, welche mindestens den Minergie-, MuKEn-Standard oder einen vergleichbaren Baustandard erreichen, wird die Überschreitung von maximal 20 cm für die Wärmedämmung oder Anlage zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien bei der Berechnung insbesondere der Gebäudehöhe, der Gebäude-, Grenz-, Gewässer-, Strassen- oder Parkplatzabstände und bei den Baulinien nicht mitgezählt. ²³⁾

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 ¹⁴⁾

b) Erweiterte Anforderungen an Neubauten ¹⁴⁾

¹ Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten (Aufstockungen, Anbauten etc.) sind so zu bauen und auszurüsten, dass höchstens 80 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

² Der Regierungsrat regelt die Berechnung des Standard-Wärmebedarfs und die Ausnahmen.

Art. 42b ⁹⁾

c) Verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung

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

² Bestehende Gebäude mit zentraler Wärmeversorgung für fünf oder mehr Nutzereinheiten sind bei einer Gesamterneuerung des Heizungs- oder Warmwassersystems inkl. Verteilung mit den Geräten zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs für Heizung und Warmwasser auszurüsten. ¹⁴⁾

³ Bestehende Gebäudegruppen mit zentraler Wärmeversorgung sind pro Gebäude mit den Geräten zur Erfassung des Wärmeverbrauchs für Heizung auszurüsten, wenn an einem oder mehreren Gebäuden die Gebäudehülle zu über 75 % saniert wird. ¹⁴⁾

⁴ Die Gebäudeeigentümer haben die notwendigen Geräte zur Erfassung und Regulierung des individuellen Wärmeverbrauchs für Heizung und Warmwasser zu installieren und zu unterhalten. ¹⁴⁾

⁵ Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten und die Ausnahmen durch eine Verordnung. ¹⁴⁾

Art. 42c ¹⁴⁾

¹ Die Erstellung von Elektrizitätserzeugungsanlagen mit fossilen Brennstoffen ist zulässig, wenn die im Betrieb entstehende Wärme fachgerecht und möglichst vollständig genutzt wird.

d) Elektrizitätserzeugungsanlagen ¹⁴⁾

² Die Erstellung von Elektrizitätserzeugungsanlagen mit erneuerbaren Brennstoffen ist zulässig, wenn die im Betrieb entstehende Wärme fachgerecht und weitgehend genutzt wird.

³ Ausgenommen von der Wärmenutzung sind Elektrizitätserzeugungsanlagen, die keine Verbindung zum öffentlichen Elektrizitätsverteilnetz haben, die Notstrom erzeugen oder die für Probeläufe von höchstens 50 Stunden pro Jahr betrieben werden.

Art. 42d ⁹⁾

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

e) Anschlussbedingungen für unabhängige Produzenten

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

Art. 42e ⁹⁾

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

f) Förderprogramm Energie

² Beiträge werden für Projekte und Aktionen geleistet, die der rationalen 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. 42f ¹³⁾

g) Ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen

¹ Die Neuinstallation ortsfester elektrischer Widerstandsheizungen zur Gebäudebeheizung ist nicht zulässig. Notheizungen sind in begrenztem Umfang zulässig.

² Der Ersatz von ortsfesten elektrischen Widerstandsheizungen mit Wasserverteilsystem durch eine ortsfeste elektrische Widerstandsheizung ist nicht zulässig.

³ Bestehende ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen mit Wasserverteilsystem sind innert 10 Jahre durch Anlagen mit dem Stand der Technik zu ersetzen.

⁴ Eine ortsfeste elektrische Widerstandsheizung darf nicht als Zusatzheizung eingesetzt werden.

Art. 42g ¹³⁾

h) Kühlung und Befeuchtung

¹ Für Neuanlagen und beim Ersatz für bestehende Anlagen für die Kühlung, Be- und Entfeuchtung von Räumen sind besonders effiziente Anlagen einzusetzen oder diese sind mit erneuerbarer Energie zu betreiben.

² Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten.

Art. 42h ¹³⁾

i) Grenzwerte für Elektrizitätsbedarf

Neubauten und Umnutzungen, welche Geschossflächen von insgesamt mehr als 1'000 m² für Dienstleistungen, gewerbliche oder öffentliche Nutzungen enthalten, haben für diese Flächen die vom Regierungsrat für verbindlich erklärten Grenzwerte für den spezifischen Elektrizitätsbedarf für Beleuchtung, Lüftung und Kälte einzuhalten.

Art. 42i ¹³⁾

j) Beheizte Freibäder

¹ Der Bau neuer und die Sanierung bestehender beheizter Freiluftbäder sowie der Ersatz und die wesentliche Änderung der technischen Einrichtungen zu deren Beheizung sind nur zulässig, wenn sie mit erneuerbarer Energie oder mit nicht anderweitig nutzbarer Abwärme betrieben werden.

² Elektrische Wärmepumpen dürfen zur Beheizung eingesetzt werden, wenn eine Abdeckung der Wasserfläche gegen Wärmeverluste vorhanden ist.

Art. 42j ¹³⁾

k) Heizungen im Freien

¹ Der Bau neuer und die Sanierung bestehender ortsfester Heizungen im Freien sind nur zulässig, wenn sie mit erneuerbarer

Energie oder mit nicht anderweitig nutzbarer Abwärme betrieben werden.

² Ausnahmen können bewilligt werden, wenn:

- a) die Sicherheit von Personen und Sachen oder der Schutz technischer Einrichtungen den Betrieb einer Heizung im Freien erfordert und
- b) bauliche und betriebliche Massnahmen nicht ausführbar oder unverhältnismässig sind und
- c) die Heizung im Freien mit einer temperatur- und feuchteabhängigen Regelung ausgerüstet ist.

Art. 42k ¹³⁾

¹ Grossverbraucher mit einem jährlichen Wärmeverbrauch von mehr als fünf Gigawattstunden oder einem jährlichen Elektrizitätsverbrauch von mehr als einer halben Gigawattstunde können durch die zuständige kantonale Behörde verpflichtet werden, ihren Energieverbrauch zu analysieren und zumutbare Massnahmen zur Verbrauchsoptimierung zu realisieren.

l) Optimierungsmassnahmen bei Grossverbrauchern

² Absatz 1 ist nicht anwendbar für Grossverbraucher, die sich verpflichten, individuell oder in einer Gruppe von der zuständigen kantonalen Behörde vorgegebene Ziele für die Entwicklung des Energieverbrauchs einzuhalten. Überdies kann sie die zuständige kantonale Behörde von der Einhaltung näher zu bezeichnender energetischer Vorschriften entbinden.

Art. 42l ¹³⁾

Wird in Gerichts- oder Verwaltungsverfahren auf einen Energieausweis für Gebäude abgestellt, ist der vom zuständigen Departement bezeichnete kantonale Gebäudeenergieausweis zu verwenden.

m) Gebäudeenergieausweis

Art. 42m ¹³⁾

¹ Fossile Feuerungsanlagen, welche älter als 15 Jahre sind und eine Feuerungsleistung von mehr als 500kW aufweisen, haben bei einem Ersatz der Anlage die CO₂ – Emissionen deutlich zu reduzieren.

n) CO₂ Reduktion fossiler Feuerungen

² Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten und Ausnahmen.

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 Amt für Geoinformation²⁰⁾ 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 Feuers-

brunst 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.

Art. 47a ¹³⁾

¹ In reinen Wohnzonen sowie Dorf-, Kern- und Altstadtzonen sind Mobilfunkanlagen nur bewilligungsfähig, wenn kein Standort in einer anderen Zone möglich ist.

5. Mobilfunkanlagen

² Die Mobilfunkbetreiber haben mit dem Baugesuch einen entsprechenden Nachweis einzureichen. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten des Nachweises.

³ Die Bewilligungsbehörde kann von den Mobilfunkbetreibern für die Bewilligung von Mobilfunkanlagen eine Standortevaluation verlangen und eine Standortevaluation durchführen.

E. Altrechtliche Bauten und Anlagen, Ausnahmbewilligungen

Art. 48

¹ Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften nicht entsprechen, sind im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen in ihrem Bestand garantiert.

1. Besitzstandsgarantie
1. Grundsatz

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 der Wiederaufbau nicht wichtigen Anliegen der Raumplanung widerspricht, die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. ²³⁾

⁴ Soweit Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen nicht mehr zonenkonform sind, gelten für sie die Vorschriften des Bundesrechts. ⁶⁾

Art. 49

¹ Bestehende altrechtliche Bauten und Anlagen dürfen erweitert oder in ihrer Zweckbestimmung geändert werden, wenn die

2. Erweiterung und Zweckänderung

Rechtswidrigkeit dadurch nicht wesentlich verstärkt wird und keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen. ²³⁾

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. Ausnahmebewilligungen
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. 53 ⁵⁾

- b) Landwirtschaftliche Wohnbauten und unter Schutz gestellte 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 be-

- deutsame bauliche Massnahmen im Freien, an der Aussenhülle und im Innern bestehender Bauten;²³⁾
- b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder Teilen hiervon;²³⁾
 - 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 Geländeveränderungen, 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.

⁴ In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung. Solche Vorhaben sind der zuständigen Behörde zu melden. Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Gemeinden können für Solaranlagen bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch Solaranlagen, die nicht auf Dächern angebracht werden, ohne Baubewilligung erstellt werden können. Grundsätzlich gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen vor.²³⁾

⁵ Mit Ausnahme von Abs. 4 richtet sich die Bewilligungspflicht ausschliesslich nach kantonalem Recht. Bauliche Massnahmen geringfügiger Bedeutung sind durch Verordnung von der Bewilligungspflicht zu befreien. Von der Bewilligungspflicht befreite Massnahmen haben keine Grenzabstandsvorschriften und keinen Baulinienabstand einzuhalten. Wird eine Strasse oder ein Platz nachträglich erweitert, sind von der Baubewilligungspflicht befreite bauliche Massnahmen ohne Anspruch auf Entschädigung zu entfernen.²²⁾

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. 56III. 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. Bau-departement

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

- a) sämtliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen; ¹⁴⁾
- b) Materialabbaustellen und Deponieplätze;
- c) industrielle und gewerbliche Bauvorhaben;
- d) Spitäler, Heime, Schulbauten, Theater, Konzerträume, Kirchen, Versammlungslokale, Sportstadien, Mehrzweckhallen, Vergnügungslokale sowie Bauten mit Räumen für eine Personenbelegung von mehr als 300 Personen; ²³⁾
- e) der Landwirtschaft dienende Bauvorhaben; ²³⁾
- f) Einstellhallen für Motorfahrzeuge, Tiefgaragen und Garagen (Parkings) mit einer Grundfläche von mehr als 600 m²; ²³⁾
- g) Räume, in welchen feuergefährliche und explosive Stoffe gelagert werden; ²³⁾
- h) Abwasserreinigungsanlagen, Regenbecken, Pumpwerke, Wasserreservoirs usw.;
- i) Gebäude mit einer Höhe von mehr als 30 m (Hochhäuser). ²¹⁾

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. 58IV. Verfahren
1. Gesuchunterlagen und Einreichung des Gesuchs

¹ Das Baugesuch hat in doppelter, in den Fällen von Art. 57 in dreifacher Ausführung, die zur Beurteilung des Gesuchs erforderli-

chen, von der Bauherrschaft oder ihrer bevollmächtigten Vertretung unterzeichneten Unterlagen zu enthalten, insbesondere:

- a) Angaben über die Zweckbestimmung der Baute oder Anlage sowie den Baubeschrieb, nötigenfalls mit detaillierter Berechnung der Ausnützung;
- b) einen aktuellen Situationsplan und allenfalls den Grundbuchauszug sowie die Bevollmächtigung zur Einreichung des Baugesuches;¹⁴⁾
- c) Grundrissplan aller Geschosse in der Regel im Massstab 1:100 mit Angabe der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Boden- und Fensterflächen sowie der Hauptaussenmasse;
- d) 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;
- e) Angaben über die Umgebungsgestaltung und die Erschliessungsanlagen;
- f) gegebenenfalls den begründeten Antrag auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung;
- g) bei Vorhaben gemäss Art. 57 Angaben über die Art des beabsichtigten Betriebs und die betriebstechnischen Einrichtungen;
- h) die nach dem Umweltschutzrecht des Bundes erforderlichen Unterlagen;
- i) Angaben über den Schutzraumbau;
- k) in der Regel die Unterlagen über den Energiehaushalt (Art. 42);
- l) einen Nachweis der erforderlichen Objektschutzmassnahmen, wenn Grundstücke im Bereich der Gefährdung gemäss Eintrag im Zonenplan, Naturgefahrenkarte oder Gefahrenhinweiskarte liegen.¹³⁾

² Die Bewilligungsbehörde ist befugt, nötigenfalls Ergänzungen zu verlangen. Bei geringfügigen Vorhaben kann sie auf bestimmte Unterlagen verzichten.¹⁴⁾

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 Gemeindekanzleien aufliegende und an Bauwillige abzugebende Weisung des Baudepartementes umschreibt die Einzelheiten.

Art. 59

¹ Mit der Einreichung des Baugesuches ist auf dem Baugrundstück 2. Aussteckung 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. Bei Stockwerkeigentum genügt die Anzeige an den Verwalter. Bedarf das Vorhaben weitere Bewilligungen nach kantonalem oder eidgenössischem Recht, sind die entsprechenden Gesuche nach Möglichkeit mit dem Baugesuch bekanntzumachen und öffentlich aufzulegen.²³⁾

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

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

V. Wahrung von Ansprüchen Dritter
1. Geltendmachung

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

Art. 63

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

2. Verwirkung des Rekursrechts

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

¹ Der Gemeinderat hat innert längstens zwei 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. ¹⁴⁾

VI. Der baurechtliche Entscheid
1. Zuständigkeit des Gemeinderates

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

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. Zuständigkeit des Baudepartementes

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 Unter-
lagen und
Abstimmung
der Ent-
scheide

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 (Kordinationsstelle).

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 vorbehältlich 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 - vorbehältlich 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

- 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. 5. Vorentscheid
- 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

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

- 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. VII. Vereinfachtes Verfahren

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

Art. 71

VIII. Bedingungen und Auflagen

¹ Bau- und Ausnahmegewilligungen 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 Ausnahmegewilligungen 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 Ausnahmegewilligungen 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

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

XI. Baukontrolle

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**

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

I. Entschädigungen

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

Art. 76

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.

II. Beiträge und Gebühren
1. Grundsatz

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 Korrektion 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 wieder-

kehrende Betriebs-, Benützungs- oder Unterhaltsgebühren zu erheben.

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

Art. 77

2. Erhebung von Beiträgen ¹⁴⁾

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 Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz angerufen werden. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Enteignungsgesetzes ¹¹⁾. ¹²⁾

Art. 78

3. Fälligkeit und Stundung ¹⁴⁾

¹ Die Beiträge werden nach Eintritt der Rechtskraft der Beitragsverfügung mit der Fertigstellung des Erschliessungswerkes fällig. ¹⁴⁾

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 Grundeigentümerbeiträge und Anschluss-, Betriebs-, Benützungs- oder Unterhaltsgebühren verjähren nach 5 Jahren. Bei Grundeigentümerbeiträgen beginnt die Verjährungsfrist mit der Fertigstellung des Erschliessungswerkes zu laufen. Bei wiederkehrenden Gebühren beginnt die Verjährungsfrist nach Ablauf der Periode, für die sie geschuldet sind. Für Stillstand und Unterbrechung der Verjährung gelten Art. 138 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die direkten Steuern vom 20. März 2000 analog. ¹⁴⁾

⁴ Die Beiträge und Gebühren verjähren in jedem Fall nach 10 Jahren. ¹⁴⁾

⁵ Die Stundung der Beiträge ist untersagt. Bei bereits gestundeten Beiträgen darf die Stundung nicht verlängert werden. ¹³⁾

Art. 79

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

4. Sicher-
stellung der
Forderung¹⁴⁾

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

H. Ausführungs-, Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 80

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

1. Vollzug
1. Ausführungs-
bestimmungen

Art. 81

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

2. Baupolizei

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

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.

3. Übertragung
von Vollzugs-
aufgaben

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

Art. 83

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

4. Gebühren
und Bar-
auslagen

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. Grundbuch-
anmerkungen

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, vorbehältlich der Genehmigung durch den Bundesrat.

Art. 85

II. Sanktionen
1. Straftatbe-
stände 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. Wiederher-
stellung des
rechtmäs-
sigen Zu-
standes

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

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.

III. Übergangsbestimmung

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

Art. 89

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.

IV. Schlussbestimmungen
1. Anpassung an das neue Recht

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

Die nachstehenden Gesetze werden wie folgt geändert:

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

2. Änderung bisherigen Rechts

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

Das Baugesetz für den Kanton Schaffhausen vom 9. November 1964 wird aufgehoben. 3. Aufhebung
bisherigen
Rechts

Art. 92

¹ Dieses Gesetz tritt nach seiner Annahme durch das Volk auf einen vom Regierungsrat festzusetzenden Zeitpunkt in Kraft ²⁾. 4. Inkrafttreten

² Es ist im Amtsblatt zu veröffentlichen ³⁾ und in die kantonale Gesetzessammlung aufzunehmen.

Fussnoten:

- 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.
- 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).
- 11) SHR 711.100.
- 12) Fassung gemäss G vom 9. November 2009, in Kraft getreten am 1. Januar 2011 (Amtsblatt 2010, S. 546, S. 549).
- 13) Eingefügt durch G vom 6. September 2010, in Kraft getreten am 1. Januar 2011 (Amtsblatt 2010, S. 1303, S. 1816).

- 14) Fassung gemäss G vom 6. September 2010, in Kraft getreten am 1. Januar 2011 (Amtsblatt 2010, S. 1303, S. 1816).
- 15) Fassung gemäss G vom 6. September 2010, in Kraft getreten am 1. Januar 2011 (Amtsblatt 2010, S. 1303, S. 1816). Die Baubegriffe und Messweisen der Bauordnungen der Gemeinden bleiben so lange in Kraft, bis die betreffende Gemeinde die Bauordnung und allenfalls den Zonenplan angepasst hat. Dies hat innert drei Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes zu erfolgen. Der Regierungsrat kann diese Frist in begründeten Fällen verlängern. Nach Ablauf der Frist ist Art. 27 unmittelbar anwendbar. Die bestehenden Quartier- und Baulinienpläne, die diesem Gesetz widersprechen, sind spätestens innert fünf Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes anzupassen. Der Regierungsrat kann diese Frist angemessen verlängern. Nach Ablauf der Frist ist Art. 27 unmittelbar anwendbar. Die bestehenden Bestimmungen und Definitionen betreffend die Ausnützungsziffer können beibehalten werden.
- 16) Eingefügt durch G vom 6. Juni 2011, in Kraft getreten am 1. November 2011 (Amtsblatt 2011, S. 759, S. 1436).
- 17) Fassung gemäss G vom 10. Dezember 2012, in Kraft getreten am 1. Juni 2013 (Amtsblatt 2012, S. 1869, 2013, S. 724).
- 18) Aufgehoben durch G vom 10. Dezember 2012, in Kraft getreten am 1. Juni 2013 (Amtsblatt 2012, S. 1869, 2013, S. 724).

Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen zu stehenden Gewässern bis 0.5 ha einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Art. 16 Abs. 3 und Art. 31 des Baugesetzes vom 1. Dezember 1997 gelten für diese Gewässer sinngemäss.

Die Regelung gemäss Abs. 1 gilt für das betreffende Gewässer bis zur Festlegung des erforderlichen Gewässerraumes im Sinne der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.
- 19) Fassung gemäss G vom 10. Dezember 2012, in Kraft getreten am 1. Juni 2013 (Amtsblatt 2012, S. 1869, 2013, S. 724).

Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen zu stehenden Gewässern bis 0.5 ha einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Art. 16 Abs. 3 und Art. 31 des Baugesetzes vom 1. Dezember 1997 gelten für diese Gewässer sinngemäss.

Die Regelung gemäss Abs. 1 gilt für das betreffende Gewässer bis zur Festlegung des erforderlichen Gewässerraumes im Sinne der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.
- 20) Fassung gemäss RRB vom 3. Dezember 2013, in Kraft getreten am 1. Januar 2014 (Amtsblatt 2013, S. 1801).
- 21) Eingefügt durch G vom 31. Oktober 2016, in Kraft getreten am 1. März 2017 (Amtsblatt 2016 S. 1743, Amtsblatt 2017 S. 282).
- 22) Eingefügt durch G vom 2. Juli 2018, in Kraft getreten am 1. Januar 2019 (Amtsblatt 2018, S. 1141, S. 2122).
- 23) Fassung gemäss G vom 2. Juli 2018, in Kraft getreten am 1. Januar 2019 (Amtsblatt 2018, S. 1141, S. 2122).

Baubegriffe und Messweisen

Anhang ¹³⁾

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Gelände-verlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüt-tungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Gelän-deverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungs-technischen Gründen kann das massgebende Ter-rain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abwei-chend festgelegt werden.

2. Gebäude

2.1 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel wei-tere Abschlüsse aufweisen.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die folgenden Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutz-flächen enthalten: Gebäudegrundfläche 50 m², Fassadenhöhe 3.50 m und Gesamthöhe 5 m.

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse gemäss Ziff. 2.2 nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Er-schliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter

dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zu 0.50 m über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis 1.50 m (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – 40 % (für die Breite) des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragt.

6.3 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.20 m nicht überschreiten. Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen tiefere Kniestockhöhen vorsehen.

6.4 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 3 m zurückversetzt sein.

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

8. Nutzungsziffern

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

8.2 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem Mindestmass von 1.50 m liegt.

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

8.3 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu 50 % angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$

8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

8.5 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GZ} = \frac{\text{aGrF}}{\text{aGSF}}$$