

**Vollziehungsverordnung
zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche
Baurecht
(Bauverordnung)**

vom 03. Juli 1996¹

Der Landrat,

gestützt auf Art. 60 der Kantonsverfassung, in Ausführung von Art. 239 des Gesetzes vom 24. April 1988 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz)²,

beschliesst:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

**§ 1 Organisation
1. Direktion**

Die zuständige Direktion hat insbesondere folgende Aufgaben:

1. Beratung der Gemeinden in Fragen der Planung und des Vollzuges;
2. Erlass von Weisungen und Richtlinien zur Sicherstellung einer einheitlichen Rechtsanwendung;
3. Koordination der Zusammenarbeit innerhalb des Kantons, mit Nachbarkantonen und mit den Bundesstellen;
4. Geltendmachung der Belange des eidgenössischen und kantonalen Rechts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

§ 2 2. Amt für Raumplanung

Das der zuständigen Direktion unterstellte Amt für Raumplanung ist die kantonale Fachstelle für Raumplanung im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung³.

§ 3 3. Gemeinderat

Der Gemeinderat ist für alle Massnahmen, Entscheide und Verfügungen im Sinne der Baugesetzgebung zuständig, soweit nicht ausdrücklich andere Instanzen damit beauftragt sind.

II. PLANUNGSVORSCHRIFTEN**A. Richtplanung****§ 4 Darstellung der Richtpläne**

Die kantonalen und kommunalen Richtpläne sind nach einheitlichen, von der zuständigen Direktion erlassenen Richtlinien darzustellen.

**§ 5 Geringfügige Änderungen
1. kantonaler Richtplan**

Als geringfügige Änderungen des kantonalen Richtplanes gemäss Art. 20 Absatz 2 des Baugesetzes² gelten Änderungen für einzelne Teile, sofern dadurch keine wesentlichen raumrelevanten Auswirkungen auf die Richtplanung zu erwarten sind.

§ 6 2. kommunaler Richtplan

Änderungen des kommunalen Richtplanes gelten als geringfügig im Sinne von Art. 31 Absatz 3 des Baugesetzes², wenn sie keine Nutzungsänderungen oder keine Änderung der Funktion einer Strasse zur Folge haben.

B. Nutzungsplanung**1. Gemeinsame Bestimmungen****§ 7 Bindung an das kantonale Recht**

Die Gemeinden sind an die Begriffe, die Mess- und Berechnungsweisen sowie an die Vorschriften der kantonalen Baugesetzgebung⁴ gebunden, soweit nicht ausdrücklich Abweichungen als zulässig bezeichnet werden.

§ 8 Einheitliche Darstellung

Die zuständige Direktion regelt in einer Richtlinie die einheitliche Darstellung der kommunalen Zonenpläne.

§ 9 Unwesentliche Änderungen

Als unwesentliche Änderung im Sinne von Art. 34 Absatz 2 des Baugesetzes² gelten Änderungen für einzelne Flächen bis 2000 m², sofern dadurch keine anderen wesentlichen Auswirkungen auf die Nutzungsplanung zu erwarten sind.

2. Bauziffern

a) Allgemein

§ 10 Anrechenbare Grundstückfläche

1. Grundsätze

¹ Als anrechenbare Grundstückfläche gilt die zusammenhängende Fläche eines Grundstückes innerhalb einer Bauzone, inbegriffen die grundstücksinternen Wege und Zufahrten sowie die offenen Abstellplätze für Fahrzeuge und Boote.

² Eine Grundstücksfläche gilt auch dann als zusammenhängend, wenn sie durch Fusswege, Radwege, kleine Gewässer und kleine bewaldete Flächen beziehungsweise in Industrie- und Gewerbezone auch durch Strassen und Anschlussgeleise unterbrochen ist.

³ Nicht als Grundstücksfläche anrechenbar sind:

1. Wald;
2. offene Gewässer;
3. bestehende, oder in einem eigentümerverschuldeten Plan beziehungsweise Projekt vorgesehene Fahrbahnflächen von Strassen, einschliesslich Radstreifen.

§ 11 2. Verbot mehrfacher Berücksichtigung

Eine anrechenbare Grundstückfläche darf nur einmal für die Berechnung der gleichen Bauziffer benützt werden.

b) Ausnützungsziffer**§ 12 Anrechenbare Geschossflächen**
1. Messweise

¹ Die anrechenbare Geschossfläche entspricht der Summe aller zu berücksichtigenden Bruttogeschossflächen, einschliesslich Mauer- und Wandquerschnitte.

² Bei Galeriegeschossen sind die tatsächlichen Flächen anrechenbar.

§ 13 2. nicht anrechenbare Bauteile

Folgende Bruttogeschossflächen werden nicht berücksichtigt:

1. Dachgeschosse und Untergeschosse, die im Sinne von Art. 162 des Baugesetzes² nicht als Vollgeschosse gelten;
2. Windfänge bei Hauseingängen, abgeschlossene Treppenhäuser, Liftanlagen sowie Laubengänge;
3. vom Wohnraum abgetrennte, verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und Vorbauten aller Art ohne heizungstechnische Einrichtungen, im Ausmasse von insgesamt nicht mehr als 20% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen;
4. offene ein- und vorspringende Balkone sowie überdeckte, mindestens einseitig offene Dachterrassen;
5. offene Erdgeschossflächen, die als Durchgang oder als Spiel- oder Erholungsflächen dienen;
6. Räume für technische Installationen;
7. Keller, Estriche, Waschküchen und Trockenräume;
8. Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, Kehrrichtbehälter und dergleichen;
9. in anrechenbaren Untergeschossen:
 - a) Bastelräume bis zu 10% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen;
 - b) nicht gewerblich genutzte Fitnessräume, Saunas und Whirlpoolanlagen;
 - c) 50% der nicht gewerblich genutzten Schwimmbäder sowie der zugehörigen Nebenräume;
10. der Freizeit dienende Gemeinschaftsmehrzweckräume in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen, sofern sie mindestens 25 m² erreichen, bei grösseren Bauten und Anlagen aber dennoch nicht 3% der Summe aller zu berücksichtigenden Bruttogeschossflächen übersteigen;

11. Schwimmbäder, Fitnessräume, Saunas und Whirlpoolanlagen in Hotels, sofern diese der Öffentlichkeit für die Mitbenützung offen stehen; der Zugang für die Öffentlichkeit ist vor Baubeginn als Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde und zulasten des Hotelgrundstücks auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch einzutragen.

§ 14 Ausnützungsübertragung

1. Zulässigkeit

a) allgemein

- ¹ Eine Ausnützungsübertragung ist zulässig, wenn:
 1. das belastete und das begünstigte Grundstück aneinander angrenzen;
 2. das belastete und das begünstigte Grundstück Bauzonen angehören, die die gleiche Nutzung zulassen;
 3. durch die Ausnützungsübertragung die zulässige Bruttogeschossfläche auf dem begünstigten Grundstück um höchstens einen Fünftel erhöht wird;
 4. und die übrigen Bauvorschriften einer Ausnützungsübertragung nicht entgegenstehen.
- ² Innerhalb des von einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan erfassten Gebietes können Abweichungen von Ziffer 1, 2 und 3 bewilligt werden.
- ³ Kettenübertragungen sind nicht zulässig.

§ 15 b) bei Strassen und dergleichen

- ¹ Die Ausnützungsübertragung über eine Strasse hinweg ist zulässig, wenn durch die Erschliessungsstrasse unüberbaubare Restparzellen entstanden sind.
- ² Im Bereich der Grundstücksgrenze liegende Wege, private Zufahrten sowie kleinere Gewässer stehen einer Ausnützungsübertragung nicht entgegen.

§ 16 2. Form; Anmerkung im Grundbuch

- ¹ Die Ausnützungsübertragung bedarf für ihre Gültigkeit der Genehmigung des Gemeinderates und, sofern nicht alle betroffenen Grundstücke dem gleichen Eigentümer gehören, der öffentlichen Beurkundung.
- ² Die Ausnützungsübertragung ist auf Veranlassung des Gemeinderates und auf Kosten des begünstigten Grundeigentümers im Grundbuch aller beteiligten Parzellen als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

³ Die Löschung der Anmerkung bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

c) Überbauungsziffer

§ 17 Überbaute Grundfläche 1. Messweise

¹ Die überbaute Grundfläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden.

² Als oberirdisch gelten alle aus dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain hinausragenden Gebäudeteile.

§ 18 2. nicht anrechenbare Bauteile

Bei der Berechnung der überbauten Grundfläche sind nicht anzurechnen:

1. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern die Ausladung nicht mehr als 2,5 m beträgt;
2. Dachvorsprünge und Vordächer bis zu 1,5 m Ausladung;
3. Erker, Laubengänge, verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten aller Art, sofern ihre Ausladung nicht mehr als 1,5 m beträgt;
4. unbewohnte, übergrünte Gebäudeteile wie Tiefgaragen und dergleichen, die dreiseitig mit nicht mehr als 1 m über das gewachsene oder tiefergelegte Terrain hinausragen.

§ 19 3. Übertragung überbaubarer Grundflächen

Für die Übertragung überbaubarer Grundflächen gelten die Vorschriften über die Ausnutzungsübertragung.

d) Baumassenziffer

§ 20 Umbauter Raum 1. Messweise

¹ Anrechenbar ist der oberirdisch umbaute Raum mit seinen Aussenmassen.

² Als oberirdisch gelten alle über dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain liegenden Gebäudeteile.

§ 21 2. nicht anrechenbare Bauteile

Bei der Berechnung des umbauten Raumes sind nicht anzurechnen:

1. Volumen von nicht als Vollgeschoss anrechenbaren Geschossen;
2. einspringende offene Nischen und Balkone;
3. als allgemeine Verkehrsflächen benutzte Laubengänge, Durchgänge und dergleichen;
4. Dachvorsprünge und Vordächer mit einer Ausladung bis zu 1,5 m;
5. Balkone und Veranden mit einer Ausladung bis zu 2,5 m;
6. vorspringende Bauteile wie Erker und dergleichen, sofern ihre Ausladung 1,5 m nicht übersteigt.

§ 22 Übertragung von Bauvolumen

Für die Übertragung von umbautem Raum gelten die Vorschriften über die Ausnutzungsübertragung.

e) Grünflächenziffer

§ 23 Anrechenbare Grünfläche

Als anrechenbare Grünflächen gelten:

1. Wiesen;
2. Rabatten und Hecken;
3. Gärten und offene Parkanlagen;
4. Spielplätze;
5. Freizeitanlagen und Wege;
6. Teiche und Weiher;
7. freistehende Garten- und Gerätehäuschen mit einer Grundfläche bis zu 9 m²;
8. gedeckte, seitlich mit weniger als 50% der Aussenabwicklung geschlossene Gartensitzplätze mit einer Grundfläche bis zu 9 m²;
9. Flächen gemäss Art. 39 Absatz 2 des Baugesetzes².

3. Geschlossene und offene Bauweise

§ 24 Geschlossene Bauweise

1. Begriff

Als geschlossene Bauweise gilt eine Bauweise, wenn Gebäude zusammengebaut werden.

§ 25 2. Grundsätze

¹ In den Zonen geschlossener Bauweise müssen Hauptgebäude seitlich an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden.

² Besteht keine Baulinie, sind Bauten an die strassenseitige Gebäudeflucht zu stellen.

³ Im Rahmen eines Bebauungs- oder eines Gestaltungsplanes sind Abweichungen zulässig.

§ 26 3. Grenzabstände

¹ Die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände sind einzuhalten:

1. für Hauptgebäude rückwärtig;
2. für Nebengebäude allseitig;
3. gegenüber Grundstücken und Gebäuden in einer anderen Zone;
4. gegenüber Zonen für öffentliche Zwecke und Grünzonen.

² Im Winkel zusammentreffender Gebäudereihen an Strassen, sind die rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände nur so weit einzuhalten, als es die Verwirklichung der geschlossenen Bauweise zulässt.

§ 27 Offene Bauweise

¹ Als offen gilt eine Bauweise, wenn die einzelnen Gebäude nach allen Seiten frei stehen.

² Bestimmt die Gemeinde im Bau- und Zonenreglement nichts anderes, gilt die offene Bauweise.

³ Wird in Zonen offener Bauweise zusammengebaut, gelten die Vorschriften über die geschlossene Bauweise sinngemäss.

4. Gestaltungsvorschriften**§ 28 Gebäudelänge; Begriff und Messweise**

¹ Als massgebliche Gebäudelänge gilt die längere Seite des senkrecht auf den Erdboden projizierten Gebäuderechtecks.

² Eingeschossige Anbauten oder Zwischentrakte werden bei der Festlegung der Gebäudelänge nicht berücksichtigt. Die Gemeinden können in Zonen ohne Bauziffern Höchstlängen für eingeschossige Anbauten oder Zwischentrakte festlegen.

³ Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gebäudelänge am kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (Skizze im Anhang 1).

§ 29 Gebäudehöhe; Messweise und Staffelung

- ¹ Die Gebäudehöhe ist für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen:
1. bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante der Fusspfette - bei Flachdachbauten bis Oberkante der Brüstung - in der Höhe gestaffelt ist (Skizzen im Anhang 9 und 13);
 2. bei im Grundriss gestaffelten Gebäuden am Hang.

² Die Fassade des Attikageschosses wird bei der Festlegung der Gebäudehöhe nicht mitgerechnet.

³ Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung beziehungsweise ein Vor- oder Rücksprung von 3 m und mehr.

⁴ Nicht als Staffelung gelten die durch Balkone, Sitzplätze und dergleichen gebildete Fassadenrücksprünge.

§ 30 Dachgestaltung

1. allgemein

¹ Lukarnen, Gauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt höchstens 60% der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen (Skizze im Anhang 2).

² Sonnenkollektoren und Solargeneratoren sind zugelassen, sofern nicht gestützt auf Art. 166 des Baugesetzes² auf sie zu verzichten ist.

³ Soweit erforderlich, sind hinreichende Massnahmen gegen Schnee- und Eisrutsche zu treffen.

§ 31 2. Attikageschosse

¹ Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Dach des Attikageschosses gemessen, nicht höher als 3 m sein.

² Das Attikageschoss ist allseitig um mindestens 1,5 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

³ In diesen Abstandsbereich dürfen ausser Lift-, Treppenhausaufbauten und Kamine keine vorspringenden Bauteile hineinragen.

5. Erschliessung

§ 32 Übersicht über den Stand der Erschliessung

¹ Der Gemeinderat erstellt eine Übersicht über den Stand der Erschliessung gemäss Art. 21 der Verordnung des Bundesrates über die Raumplanung⁴ und führt die Übersicht nach.

² Die Übersicht und die Nachführungen sind der zuständigen Direktion zuzustellen.

§ 33 Rechte der Grundeigentümer

¹ Die betroffenen Grundeigentümer können sich durch die zuständige Direktion ermächtigen lassen, ihr Land selber zu erschliessen, wenn die Gemeinde binnen drei Jahren nach Bezeichnung des Erschliessungsgebietes die Erschliessung nicht in Angriff nimmt und der Gemeinderat innerhalb dieser Frist die Erschliessung nicht den Grundeigentümern überträgt.

² Der Gemeinderat tritt den Grundeigentümern das Enteignungsrecht ab oder räumt ihnen das Recht zur Benutzung des öffentlichen Grundes ein.

³ Ein von der Gemeinde zu tragender Teil der Erschliessungskosten wird fällig, sobald die Erschliessungsanlagen benutzbar sind.

§ 34 Beiträge der Grundeigentümer

¹ Die zur Erschliessung verpflichtete Gemeinde erhebt von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erschliessung. Die Gemeinde kann die Kosten der Erschliessung vollumfänglich den Eigentümern überbinden, deren Grundstücken die Erschliessung dient. Art. 45 Absatz 2 des Strassengesetzes⁵ bleibt vorbehalten.

² Beiträge werden fällig, sobald die Erschliessungsanlagen benutzbar sind.

6. Spezielle Vorschriften für einzelne Zonenarten

§ 35 Wohnanteil

Wird in einer Zone ein Wohnanteil festgelegt, gelten Betriebe für die gewerbsmässige Beherbergung von Gästen als Wohnnutzung.

§ 36 Landwirtschaftszone

1. Grundsatz

Es gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung³.

§ 37 2. Anmerkung im Grundbuch

Soweit nötig veranlasst der Gemeinderat bei Baubewilligungen auf Kosten des Grundeigentümers die Anmerkung eines Zweckänderungsverbot im Grundbuch.

§ 38 Schutzzonen

¹ Werden mit der Ausscheidung von Schutzzonen Nutzungsbeschränkungen erlassen, die eine Ertragsschmälerung zur Folge haben, sind die Bewirtschaftungspflicht und die Entschädigung in einem Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und dem Gemeinderat zu regeln.

² Kommt kein Vertrag zustande, so ist die Bewirtschaftungspflicht durch Verfügung des Gemeinderates festzulegen. Für die Entschädigung gelten die Vorschriften des kantonalen Enteignungsgesetzes⁶. Die Verfügung des Gemeinderates kann im Grundbuch angemerkt werden.

³ Die zuständige Direktion erlässt einen Mustervertrag und Richtlinien für die Entschädigung.

7. Zonenplanungsverfahren

§ 39 Begriff der wesentlichen Änderung

Eine Änderung gilt dann als wesentlich im Sinne von Art. 81 Absatz 2 beziehungsweise Art. 89 Absatz 2 des Baugesetzes², wenn aufgrund der gütlichen Einigung im Einspracheverfahren ein Grundstück einer Zone mit einer anderen oder erweiterten Nutzung zugewiesen werden soll (höhere, längere Gebäude, mehr Vollgeschosse usw).

§ 40 Auszonung von baureifem Land

¹ Zusammenhängendes Land von über 5000 m², das innert 10 Jahren nach Erreichen der Baureife nicht der Überbauung zugeführt wird, ist im Rahmen der nächsten, ordentlichen Revision der Zonenplanung einer Nichtbauzone zuzuweisen.

² Diese Auszonung kann unterbleiben, wenn:

1. ein Eigenbedarf, insbesondere für die Erweiterung bestehender Gewerbe- oder Industriebetriebe sowie für die Erstellung eines Eigenheimes für den Grundeigentümer oder dessen direkte Nachkommen nachgewiesen werden kann;
2. die Förderung der Überbauung aufgrund der kommunalen Siedlungsentwicklung sowie des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt als nicht erforderlich erscheint;
3. die Einleitung der Überbauung innert zweier Jahre durch Veräusserung des Grundstückes sichergestellt ist.

³Land ist baureif, wenn alle rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung erfüllt sind (Art. 134 Baugesetz²).

8. Gestaltungsplan

§ 41 Zulässigkeit; räumlicher Zusammenhang

¹Gestaltungspläne können nur über räumlich zusammenhängende Gebiete erlassen werden.

²Der räumliche Zusammenhang wird auch dann nicht unterbrochen, wenn das Gebiet des Gestaltungsplanes durch Gewässer, Wald, Strassen und Eisenbahnlinien gegliedert wird, sofern eine optische Einheit erkennbar bleibt.

§ 42 Nutzungsberechtigte Fläche

Die nutzungsberechtigte Fläche eines Gestaltungsplanes ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Grundstückflächen.

§ 43 Abweichungen vom Zonen- oder Bebauungsplan

Abweichungen vom Zonen- oder Bebauungsplan sind nur zulässig, wenn alle Voraussetzungen gemäss Art. 97 Absatz 3 des Baugesetzes² erfüllt sind.

III. BEITRÄGE

§ 44 Regelung der Beitragspflicht; Genehmigung

¹Die Träger von Werken im Sinne von Art. 126 Absatz 1 des Baugesetzes² haben die Beitragspflicht der interessierten Grundeigentümer in

einem Reglement zu ordnen, bei Strassen unter sinngemässer Berücksichtigung der Vorschriften der Perimeterverordnung.

²Ist der Träger des Werkes ein privates Unternehmen, bedarf das Reglement der Genehmigung durch:

1. den Gemeinderat, wenn das Reglement nur für das Gemeindegebiet gilt;
2. den Regierungsrat, wenn das Reglement für mehr als ein Gemeindegebiet gilt.

³Vorbehalten bleibt die Gesetzgebung über das Kantonale Elektrizitätswerk Nidwalden⁷.

IV. BAUVORSCHRIFTEN

1. Allgemeine Bestimmungen und Begriffe

§ 45 Gebäude

¹ Als Gebäude gelten Bauten und Anlagen, die zum Schutze von Menschen, Tieren oder Sachen einen oder mehrere Räume gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse abschliessen.

² Nicht als Gebäude gelten Bauten und Anlagen mit einer Höhe beziehungsweise Tiefe von höchstens 1,5 m und einer Grundfläche von höchstens 4 m².

§ 46 Gewachsenes Terrain

¹ Als gewachsenes Terrain gilt der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens.

² Wurde der Boden im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstückes oder zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet, ist auf frühere Verhältnisse zurückzugreifen.

§ 47 Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund; Anhörung und Verfahren

¹ Vor der Anbringung von Zeichen und Einrichtungen im Sinne von Art. 131 des Baugesetzes², ist den Grundeigentümern unter Ansetzung einer Frist von mindestens 8 Tagen die Gelegenheit zu geben, zu den

beabsichtigten Vorkehren Stellung zu nehmen und ihre Wünsche und Anregungen bekanntzugeben.

² Gehen innert Frist keine Wünsche und Anregungen ein, wird davon ausgegangen, dass die Grundeigentümer mit Art und Standort der Zeichen und Einrichtungen einverstanden sind.

2. Erschliessung

§ 48 Zufahrt; Notzufahrt 1. Begriff

¹ Als hinreichende Zufahrt gilt die entsprechend der vorgesehenen Nutzung gestaltete Verbindung von Grundstücken und darauf bestehenden oder vorgesehenen Bauten und Anlagen mit dem hinreichend ausgebauten Strassennetz der Groberschliessung.

² Im Baugebiet gilt eine Zufahrt nur als hinreichend, wenn sie mindestens den Notfalleinsatz öffentlicher Dienste (Feuerwehr, Sanität) jederzeit gewährleistet (Notzufahrt).

³ Die Notzufahrt besteht aus einem Zufahrtsweg oder einer tragfähigen Fahrspur.

§ 49 2. rechtliche Sicherung

¹ Jede Zufahrt ist durch den Eintrag einer Dienstbarkeit im Grundbuch der belasteten und der begünstigten Parzelle sicherzustellen.

² Solche Dienstbarkeiten dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates geändert oder gelöscht werden.

§ 50 3. Verzicht auf Notzufahrt

Auf eine Notzufahrt kann verzichtet werden, wenn der Notfalleinsatz der öffentlichen Dienste anderweitig gewährleistet ist.

§ 51 4. Anforderungen

¹ Zufahrten haben den Anforderungen der Verkehrssicherheit und den Bedürfnissen der bestehenden und geplanten Nutzung des zu erschliessenden Gebietes zu genügen.

² Für die Dimensionierung der Zufahrten gelten die Normen des VSS⁸ als Richtlinien.

3. Abstellplätze für Fahrzeuge

§ 52 Begriff

Als Abstellplatz für Fahrzeuge im Sinne der Baugesetzgebung gelten:

1. Parkplätze im Freien;
2. Parkplätze in Garagen.

§ 53 Erstellungspflicht bei bestehenden Bauten

Bei Erweiterung von bestehenden Bauten und Anlagen, bei Umbauten und bei Nutzungsänderungen besteht die Erstellungspflicht für Abstellplätze nur soweit, als im Vergleich zum bisherigen Zustand ein Mehrbedarf entsteht.

§ 54 Zahl der Abstellplätze

¹ Es gelten folgende Mindestvorschriften:

1. Einfamilienhaus- und Reiheneinfamilienhaus:
ein Abstellplatz je 80 m² Bruttogeschossfläche, mindestens aber 2 Abstellplätze je Haus; der Garagenvorplatz ist anrechenbar;
2. übrige Wohnbauten, verdichtete Wohnsiedlungen:
 - a) ein Abstellplatz je 100 m² Bruttogeschossfläche, mindestens aber ein Abstellplatz je Wohnung; die tatsächliche Bruttogeschossfläche wird immer auf das nächste Hundert aufgerundet;
 - b) zusätzlich für Besucher ein Abstellplatz für bis zu zwei Wohnungen, zwei Abstellplätze für bis zu vier Wohnungen usw.;
 - c) Dienstleistungsbetriebe oder Büros in Wohnbauten: die Zahl der Abstellplätze ist nach Ziffer 4 zu ermitteln;
3. Industrie- und Gewerbebauten:
 - a) 0,6 Abstellplatz je Arbeitsplatz, mindestens aber ein Abstellplatz je Betrieb;
 - b) zusätzlich für Besucher 0,15 Abstellplatz je Arbeitsplatz, mindestens aber 1 Abstellplatz und höchstens 30 Abstellplätze je Betrieb;
 - c) für die betriebseigenen Fahrzeuge sind zusätzliche Abstellplätze zu erstellen;
 - d) für Büro- und Verwaltungsabteilungen eines Industrie- oder Gewerbebetriebes ist die Zahl der Abstellplätze nach Ziffer 4 zu ermitteln;
4. Dienstleistungsbetriebe (einschliesslich Büros):

- a) ein Abstellplatz je 50 m² Bruttogeschossfläche, mindestens aber ein Abstellplatz je Betrieb;
 - b) zusätzlich für Besucher 20% der sich gemäss Buchstabe a ergebenden Anzahl, mindestens aber ein Abstellplatz je Betrieb;
5. Spitäler, Pflegeheime, Altersheime:
- a) Spitäler/Pflegeheime:
 - ein Abstellplatz je 4,5 Mitarbeiter;
 - zusätzlich für Besucher ein Abstellplatz je 4 Betten;
 - b) Altersheime/Alterssiedlungen:
ein Abstellplatz je vier Wohneinheiten;
6. Gastgewerbebetriebe:
- a) ein Abstellplatz für je vier Sitzplätze, drei Betten und je Motel-schlafräum;
 - b) für Betriebe mit einem grösseren Saal kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen;
 - c) Betriebe, die abseits von für den Motorfahrzeugverkehr geöffneten Strassen liegen, kann der Gemeinderat von der Erstellungspflicht befreien;
7. Übrige Bauten und Anlagen:
für Schulen, Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren, Unterhaltungsstätten (Theater, Konzertsaal, Kino, Versammlungslokal usw.), Sportanlagen, Bahnstationen, Kirchen usw. gilt die VSS-Norm⁹ als Richtlinie; der Gemeinderat kann die Anzahl unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse reduzieren.

² Bei Nutzungsänderungen gilt § 53.

§ 55 Berechnung

Als Bruttogeschossfläche gemäss § 54 gilt die gemäss § 12 und 13 berechnete Fläche, zuzüglich der Flächen in Dach- und Untergeschossen.

§ 56 Abstellplätze ausserhalb des Baugrundstückes

¹ Der Bestand und die bestimmungsgemässe Nutzung von Abstellplätzen ausserhalb des Baugrundstückes ist durch den Eintrag zulasten und zugunsten der beteiligten Grundstücke im Grundbuch sicherzustellen.

² Der Gemeinderat veranlasst auf Kosten des berechtigten Grundeigentümers den Eintrag.

³ Die Änderung oder Löschung eines solchen Eintrages bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

§ 57 Gestaltung der Abstellplätze

¹ Abstellplätze sind verkehrsgerecht anzulegen. Die VSS-Normen gelten als Richtlinien.

² Der Gemeinderat kann im Einzelfall Auflagen und Bedingungen festlegen.

4. Abstände

§ 58 Grenzabstand 1. Begriff

Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrlängenzuschlag zusammen.

§ 59 2. Messweise

¹ Der Grundabstand ist rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen.

² Ergeben sich zwei verschiedene Grundabstände, ist der kleinere über die Gebäudeecken radial herumzuschlagen (Skizzen im Anhang 3).

³ Der Mehrlängenzuschlag ist nach der Festsetzung des Grundabstandes hinzuzufügen (Skizze im Anhang 4).

⁴ Die Länge der zurückversetzten Fassadenteile ist bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages um das Mass der Zurückversetzung von der Gesamtlänge in Abzug zu bringen (Skizze im Anhang 5).

§ 60 Vorspringende Gebäudeteile

¹ Folgende, über die Fassade vorspringende Gebäudeteile sind nicht zu berücksichtigen bei der Messung von Abständen beziehungsweise gegenüber Baulinien:

1. Dachvorsprünge und Vordächer entlang der ganzen Fassadenabwicklung;
2. Balkone, Erker, Treppen usw. im Ausmasse von höchstens 40% der parallel zur Grundstücksgrenze verlaufenden Fassadenlänge.

² Balkone, Erker, Treppen usw., die mindestens 3 m über dem Strassen-niveau liegen, entlang der gesamten, parallel zu einer Strasse beziehungsweise Baulinie verlaufenden Fassade. Stützelemente dürfen bis zum Strassenniveau heruntergezogen werden (Skizze im Anhang 8).

5. Vollgeschosse

§ 61 Berechnung der Anzahl 1. Untergeschoss

Bei der Ausmittlung der Aussenflächenabwicklung eines Gebäudes ist 1,50 m unter der Oberkante des Erdgeschossbodens eine horizontale Linie festzulegen. Das Untergeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn mehr als zwei Drittel des entlang dieser theoretischen Linie gemessenen Gebäudeumfanges überhalb des gewachsenen oder tiefer gelegten Terrains liegt (Skizze im Anhang 16).

§ 62 2. nutzbare Fläche von Dach- und Attikageschossen; nicht anrechenbare Bauteile

Bei der Ermittlung der nutzbaren Fläche eines Dach- oder Attikageschosses sind nicht anzurechnen:

1. Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, Kehrichtbehälter und dergleichen;
2. offene Dachterrassen.

6. Sicherheit

§ 63 Grundsatz; Auflagen und Bedingungen

¹ Bauten und Anlagen sowie technische Einrichtungen sind entsprechend den allgemeinen Regeln der Baukunde und der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben.

² Für die Erstellung, den Unterhalt und den Betrieb gelten die Schweizer Normen (SN) als Richtlinien.

³ Der Gemeinderat kann zur Gewährleistung der Sicherheit Auflagen und Bedingungen verfügen.

§ 64 Benützungs- und Betriebsverbot

¹ Der Gemeinderat kann den Betrieb und die Benützung von Bauten, Anlagen und technischen Einrichtungen untersagen, wenn die Sicherheit nicht mehr gewährleistet ist.

² Die Beschwerde gegen diesen Entscheid hat keine aufschiebende Wirkung.

7. Schutz der Gesundheit

§ 65 Nebenräume

¹ Nebenräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen sowie für Vorräte und Hausrat sind im Sinne von Art. 36 Abs. 2 Baugesetz² genügend, wenn sie je Wohnung eine Grundfläche von insgesamt 8 m² aufweisen.

² Für Wohnungen bis zu zwei Zimmern kann diese Grundfläche auf 5 m² reduziert werden.

§ 66 Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 174

Aneinandergebaute Einfamilienhäuser, sowie Bauten, deren Wohnungen nicht an einem gemeinsamen Treppenhaus mit anderen Wohnungen liegen, sondern über einen direkten Zugang ins Freie verfügen (Terrassenhäuser usw.) gelten nicht als Mehrfamilienhäuser im Sinne von Art. 174 Baugesetz².

§ 67 Schallschutz; anwendbares Recht

Die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung⁹ gelten als Mindestvorschriften und es gilt die SIA-Norm Nr. 181 über den Schallschutz im Hochbau.

8. Behindertengerechtes Bauen

§ 68 Behindertengerechtes Bauen 1. allgemein; anwendbare Bestimmungen

¹ Beim behindertengerechten Bauen sind insbesondere die Bedürfnisse der Körper-, Seh- und Hörbehinderten zu berücksichtigen.

² Dabei sind insbesondere die Zugänglichkeit und die Benützbarkeit für Bewohner, Besucher und Arbeitnehmer zu gewährleisten.

³ Für Bauten und Anlagen im Sinne von § 69-71 gelten die Bestimmungen der Schweizer Norm 521.500 als Richtlinie.

§ 69 2. Begriffe a) öffentliche Bauten und Anlagen

Als Bauten im Sinne von Art. 177 Absatz 1 und 2 Baugesetz² gelten insbesondere Verwaltungsgebäude, Gemeinde- und Kirchenzentren,

Schulhäuser, Kirchen, Theater, Kinos, Spitäler und Heime, Mehrzweckgebäude, Geschäftshäuser, Bürogebäude, Einkaufszentren, Läden, Gastgewerbebetriebe, Freizeitanlagen, öffentliche Parkieranlagen, öffentliche Abortanlagen usw.

§ 70 b) Wohnüberbauung

Als Wohnüberbauungen im Sinne von Art. 177 Absatz 3 Baugesetz² gelten einzelne Mehrfamilienhäuser mit fünfzehn und mehr Wohnungen sowie Gesamtüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern.

§ 71 c) grössere industrielle und gewerbliche Bauten und Anlagen

Als grössere industrielle und gewerbliche Bauten im Sinne von Art. 177 Abs. 3 Baugesetz² gelten insbesondere Fabrik-, Gewerbe- und Lagergebäude, Werkstätten und dergleichen mit einer Belegschaft von mehr als 30 Personen.

§ 72 3. Anforderungen

¹ Bauten und Anlagen gemäss Art. 177 Baugesetz² beziehungsweise § 69-71 sind, soweit dadurch nicht unverhältnismässige Kosten, oder andere erhebliche Nachteile erwachsen, so zu gestalten, dass sie für Behinderte und Gebrechliche benutzbar sind.

² Bei Wohnbauten im Sinne von § 70 sind der Zugang, das Erdgeschoss, der Lift und die mit Lift erschlossenen Geschosse so auszuführen, dass sie für Besuche durch Behinderte geeignet sind. Ferner müssen sie so angepasst werden können, dass sie bei Bedarf für Behinderte dauernd benutzbar sind.

§ 73 4. Bonus

¹ Sind die Anforderungen an die behindertengerechte Bauweise gemäss Gesetz und Verordnung erfüllt, gelten für den Bauziffern-Bonus bei Neubauten, Erweiterungen und neubauähnlichen Umbauten folgende Höchstwerte:

1. Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr:
 - 2 m² je WC;
 - 5 m² je Geschoss für den Lift;
2. Mehrfamilienhäuser:
 - 5 m² je behindertengerecht gebaute Wohnung;
 - 5 m² je Geschoss für den Lift.

² Besteht eine Baumassenziffer, ist der Bonus in Kubikmetern festzusetzen (Fläche gemäss Absatz 1 x 2,60).

V. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE

§ 74 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Keiner Baubewilligung bedürfen:

1. kleine Nebenanlagen, insbesondere:
 - a) mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartensitzplätze und Pergolas bis 12 m² Grundfläche;
 - b) freistehende Gartencheminées;
 - c) Sandkasten und Kinder-Planschbecken;
 - d) mindestens einseitig offene Fahrradunterstände bis 6 m² Grundfläche;
 - e) je Grundstück ein Werkzeughäuschen, ein Kleinstall oder eine Hütte für die hobbymässige Gartenbewirtschaftung beziehungsweise Kleintierhaltung bis 6 m² Grundfläche und 2.50 m Gesamthöhe;
 - f) unterirdisch verlegte Leitungen und zugehörige Schächte;
 - g)¹⁴ Solaranlagen bis 12 m² je Dachseite;
2. dem natürlichen Geländeverlauf angepasste Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung.

§ 75 Frist für Verfahren vor dem Zivilrichter; Baubeginn

Verweist der Gemeinderat privatrechtliche Einsprachen an den Zivilrichter, und reicht der Einsprecher innert 20 Tagen nach erfolgter Zustellung des Entscheides beim Zivilrichter keine Klage ein, darf mit dem Bau begonnen werden.

§ 76 Baugesuch 1. amtliches Formular

¹ Das amtliche Formular ist von den Gemeinden zur Verfügung zu stellen.

² Die zuständige Direktion kann Richtlinien über die einheitliche Gestaltung und den Inhalt des Formulars erlassen.

§ 77 2. Anzahl und Beilagen

¹ Der Gemeinderat legt in einer Richtlinie die Anzahl der einzureichenden Exemplare des Baugesuches fest.

² Dem Baugesuch sind in der vom Gemeinderat verlangten Anzahl beizulegen:

1. aktueller Grundbuchauszug betreffend das Baugrundstück;
2. aktueller Situationsplan, in dem der geplante Bau, die bestehenden Nachbargebäude, die Grundstücksgrenzen, sämtliche Abstände und Baulinien, die Abstellflächen für Fahrzeuge sowie die Spielplätze und anderen Freizeitanlagen eingezeichnet und vermasst sind;
3. Nachweis über die rechtliche Sicherung der Zufahrt, sofern das Baugrundstück nicht an einer öffentlichen Strasse liegt;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab von 1:100 oder 1:50 mit vollständigen, vermassten Angaben über Geschosshöhen, Gebäude- und Firsthöhen in Metern über Meer; Aussenmassen, Stockwerk- und lichte Raumhöhen, Zweckbestimmung der einzelnen Räume, Dachkonstruktionen, Fensterfläche und Bodenfläche pro Raum, Feuerstellen, Kamine und Tankanlagen, den bestehenden und geplanten Terrainverlauf mit den wichtigsten Höhenkoten sowie die Umgebungsgestaltung;
5. detaillierte Berechnung der Bauziffern mit Grundriss-Schemata;
6. die vorhandenen und geplanten Leitungen und Anschlüsse betreffend die Ver- und Entsorgung, einschliesslich Vermessung, Höhenkoten und Gefällsangaben;
7. vollständig ausgefüllte Formulare für Sonderbewilligungen (Feuerpolizei, Umwelt-, Lärm- und Gewässerschutz, Zivilschutz usw.) mit den erforderlichen Plänen.

§ 78 3. spezielle Beilagen und Modelle

Der Gemeinderat kann jederzeit weitere Beilagen, (Pläne, Fotografien oder Fotomontagen, Modelle usw.) und Angaben (Bodenuntersuchungen usw.) verlangen, soweit dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig ist.

§ 79 4. farbliche Gestaltung der Pläne

Folgende Farben sind bei Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Projektänderungen für Bauteile in den Plänen zu verwenden:

1. für bestehende: schwarz oder grau;
2. für neue: rot;
3. für abzubrechende: gelb.

§ 80 5. Datum, Plannummern und Unterschrift

¹ Sämtliche Beilagen sind zu datieren und die Pläne sind mit einer Plannummer zu versehen.

² Baugesuchsformulare, Pläne und Beilagen sind vom Bauherrn, vom Planverfasser und vom Grundeigentümer zu unterzeichnen.

§ 81 Kontrollen **1. allgemein**

¹ Das Baugesuch ist auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften zu prüfen.

² Die Ausführung ist auf Übereinstimmung mit der Baubewilligung und den genehmigten Plänen zu prüfen.

§ 82 2. durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat hat folgende Kontrollen beziehungsweise Abnahmen durchzuführen:

1. das Baugespann;
2. die Abnahme des Schnurgerüsts;
3. die Einhaltung der bewilligten Pläne (Rohbauabnahme);
4. die Abnahme der Bauten und Anlagen vor dem Bezug beziehungsweise vor der Inbetriebnahme.

§ 83 3. durch Private

¹ Der Gemeinderat kann fachtechnische Kontrollen, insbesondere hinsichtlich Schallschutz, Betrieb und Sicherheit von Anlagen, behindertengerechtes Bauen, Abnahme des Schnurgerüsts und dergleichen auf Kosten des Gesuchstellers durch private Fachleute vornehmen lassen.

² Spezialgesetzliche Vorschriften betreffend Zuständigkeiten und Kontrollen bleiben vorbehalten.

³ Die privaten Fachleute erstatten dem Gemeinderat schriftlich Bericht.

⁴ Der Gemeinderat ist jederzeit zu eigenen Sachabklärungen befugt.

§ 84 Vollendung von Umgebungsarbeiten

Umgebungsarbeiten sind innert zwölf Monaten nach der Abnahme der Baute gemäss § 87 Ziffer 4 fertig zu erstellen.

§ 85 Geringfügige Planänderungen

Als geringfügig im Sinne von Art. 233 Absatz 3 Baugesetz² gelten Planänderungen, wenn durch sie weder private Interessen noch Auflagen kantonaler Instanzen berührt werden.

§ 86 Koordination der Bewilligungsverfahren

¹ Gleichzeitig mit der öffentlichen Bekanntmachung ist das Baugesuch zusammen mit den erforderlichen Unterlagen an alle für die Erteilung von zusätzlich erforderlichen kantonalen Bewilligungen oder Begutachtungen zuständigen Instanzen weiterzuleiten.

² Der Regierungsrat kann zur Sicherstellung der Verfahrenskoordination eine Verordnung in Abweichung von Absatz 1 erlassen.

VI. GEBÜHREN, AUSLAGEN UND PARTEIENTSCHÄDIGUNG**§ 87 Gebühren des Gemeinderates**

¹ Es gelten folgende Gebühren für Verfügungen des Gemeinderates:

1. Baubewilligungsgebühr für Gebäude (inklusive Kontrollen gemäss § 82 und 83):
 - 2 Promille der Bausumme bis Fr. 1 000 000.-;
 - zuzüglich 1,5 Promille des Mehrbetrages;
 - Mindestgebühr Fr. 50.-;
2. für übrige Bewilligungen und Genehmigungen:
nach Aufwand Fr. 50.- bis Fr. 10 000.-.

² Wird die Bewilligung nicht erteilt, wird die Gebühr auf die Hälfte herabgesetzt.

³ Für Vorentscheide beträgt die Gebühr Fr. 100.- bis Fr. 1000.-.

⁴ Werden Kontrollen im Sinne von § 82 und 83 durch Private durchgeführt, sind diese Gebühren um höchstens 20% herabzusetzen.

§ 88 Gebühren kantonaler Instanzen

¹ Soweit die Gebühren kantonaler Instanzen nicht in der Spezialgesetzgebung geregelt sind, wird eine Gebühr nach Aufwand von Fr. 50.- bis Fr. 10 000.- erhoben.

² Die Gebühren für kantonale Bewilligungen und Begutachtungen sind zusätzlich zur Gebühr gemäss § 87 vom Gesuchsteller zu bezahlen und durch die Gemeinde einzuziehen.

§ 89 Auslagen; Gutachten¹²

¹ Die Auslagen (Porto, Fotokopien Publikation im Amtsblatt usw.) sind der gesuchstellenden Person zusätzlich zu überbinden. Es gelten die Bestimmungen der Gebührengesetzgebung¹³.

² Die Kosten für Gutachten usw. können der gesuchstellenden Person zusätzlich überbunden werden, soweit dies ihr Interesse rechtfertigt; sie ist vor Erteilung des Auftrages anzuhören.

§ 90 Einspracheverfahren

1. Prüfung

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

§ 91 2. Gebühren und Auslagen

Für die Behandlung einer Einsprache gemäss Art. 243 Abs. 2 des Baugesetzes² wird eine Gebühr von Fr. 100.- bis Fr. 1000.-, bemessen nach Zeitaufwand festgelegt.

§ 92 3. Parteientschädigung

Die Parteientschädigung für das Einspracheverfahren beträgt Fr. 100.- bis Fr. 1000.-.

VII. STRAFEN

§ 93 Anzeigepflicht

Der Gemeinderat ist verpflichtet Strafanzeige einzureichen, sofern die Widerhandlung nicht geringfügig ist.

§ 94 Strafverfolgung

Widerhandlungen im Sinne von Art. 245 des Baugesetzes² sind durch den ordentlichen Strafrichter zu beurteilen.

VIII. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 95 Übergangsbestimmungen 1. Zonenpläne

Die Zoneneinteilungen sowie die Zonenumschreibungen der bisherigen Nutzungsplanungen bleiben bis nach dem Inkrafttreten der nach der neuen Gesetzgebung überarbeiteten Zonenpläne in Kraft.

§ 96 2. Gestaltungspläne a) Überprüfung

Der Gemeinderat hat sämtliche vor dem 1. Juli 1990 erlassenen Gestaltungspläne, die noch nicht dem Baugesetz² in der Fassung gemäss Landsgemeindebeschluss vom 24. April 1988 angepasst wurden, zu überprüfen und zu entscheiden, ob der Gestaltungsplan:

1. aufgehoben wird;
2. in Kraft bleibt, wobei gleichzeitig ein Korrekturfaktor gemäss § 98 festzulegen ist.

§ 97 b) Verfahren

¹ Für das Verfahren gelten die Art. 99-101 des Baugesetzes².

² Die Entscheide des Gemeinderates gemäss § 99 sind bis spätestens 31.12.1996 im Sinne von Art. 99 des Baugesetzes² aufzulegen.

³ Solange der Entscheid nicht rechtskräftig ist, dürfen im betreffenden Gestaltungsplangebiet keine Baubewilligungen erteilt werden; vorbehal-

ten bleiben Baubewilligungen für kleinere Bauvorhaben, welche weder öffentliche noch private Interessen verletzen.

§ 98 c) Inhalt

Bleibt der Gestaltungsplan in Kraft, gelten die Bestimmungen der neuen Baugesetzgebung⁴, soweit der Gestaltungsplan keine Vorschriften enthält. Für die Berechnung der Ausnützung nach den Bestimmungen der neuen Baugesetzgebung⁴ hat der Gemeinderat einen Korrekturfaktor festzulegen (Berechnung: anrechenbare Grundstückfläche mal Ausnutzungsziffer mal Korrekturfaktor).

§ 99 d) Vorbehalt

Das Recht der Grundeigentümer und des Gemeinderates, den Gestaltungsplan im ordentlichen Verfahren abzuändern, bleibt vorbehalten.

§ 100 3. einzelne Bauobjekte ohne Bindung an einen Gestaltungsplan

Einzelne Bauobjekte, die nicht an einen rechtsgültigen Gestaltungsplan gebunden sind, müssen nach den Bestimmungen der neuen Baugesetzgebung verwirklicht werden.

§ 101 Rechtskraft

¹ Diese Verordnung untersteht dem fakultativen Referendum; sie ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

² Sie tritt gemäss Art. 46 des Organisationsgesetzes¹⁰ auf den 1. Oktober 1996 in Kraft und ist in die Gesetzessammlung aufzunehmen.

³ Alle mit ihr in Widerspruch stehenden Bestimmungen sind aufgehoben, insbesondere die Vollziehungsverordnung vom 19. April 1990 zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Bauverordnung), mit Ausnahme der Paragraphen 152-181¹¹ dieser Verordnung.

¹ A 1996, 1395, 1930; in Kraft seit 1. Oktober 1996

² NG 611.1

³ SR 700

⁴ NG 611

⁵ NG 622.1

⁶ NG 266.1

⁷ NG 642.1

⁸ Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, Zürich

⁹ SR 814.01

¹⁰ NG 151.1 (heute aufgehoben)

¹¹ Aufgehoben durch die Energieverordnung vom 23. Oktober 1996, NG 641.11

¹² Fassung gemäss Landratsbeschluss vom 27. Juni 2001, A 2001, 935, 1252; in Kraft seit 1. Januar 2002

¹³ NG 265.5

¹⁴ Fassung gemäss Landratsbeschluss vom 16. Dezember 2009, A 2009, 2237, A 2010, 739; in Kraft seit 1. Mai 2010

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
§ 1	Organisation	
	1. Direktion	1
§ 2	2. Amt für Raumplanung	1
§ 3	3. Gemeinderat	2
II.	PLANUNGSVORSCHRIFTEN	2
A.	Richtplanung	2
§ 4	Darstellung der Richtpläne	2
§ 5	Geringfügige Änderungen	
	1. kantonaler Richtplan	2
§ 6	2. kommunaler Richtplan	2
B.	Nutzungsplanung	2
1.	Gemeinsame Bestimmungen	2
§ 7	Bindung an das kantonale Recht	2
§ 8	Einheitliche Darstellung	3
§ 9	Unwesentliche Änderungen	3
2.	Bauziffern	3
a)	Allgemein	3
§ 10	Anrechenbare Grundstückfläche	
	1. Grundsätze	3
§ 11	2. Verbot mehrfacher Berücksichtigung	3
b)	Ausnützungsziffer	4
§ 12	Anrechenbare Geschossflächen	
	1. Messweise	4
§ 13	2. nicht anrechenbare Bauteile	4
§ 14	Ausnützungsübertragung	
	1. Zulässigkeit	
	a) allgemein	5
§ 15	b) bei Strassen und dergleichen	5
§ 16	2. Form; Anmerkung im Grundbuch	5

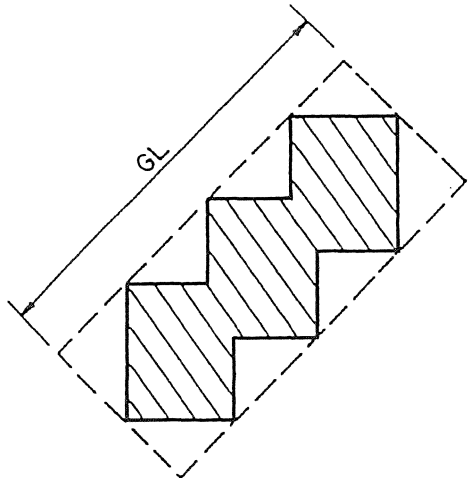
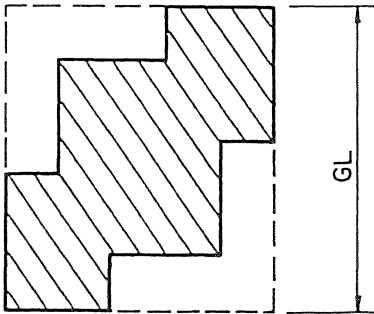
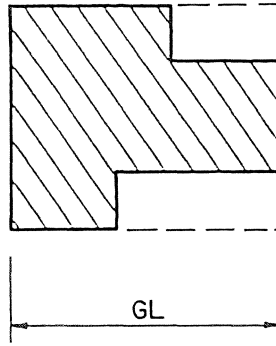
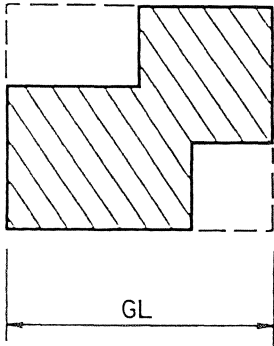
c) Überbauungsziffer	6
§ 17 Überbaute Grundfläche	
1. Messweise	6
§ 18 2. nicht anrechenbare Bauteile	6
§ 19 3. Übertragung überbaubarer Grundflächen	6
d) Baumassenziffer	6
§ 20 Umbauter Raum	
1. Messweise	6
§ 21 2. nicht anrechenbare Bauteile	7
§ 22 Übertragung von Bauvolumen	7
e) Grünflächenziffer	7
§ 23 Anrechenbare Grünfläche	7
3. Geschlossene und offene Bauweise	7
§ 24 Geschlossene Bauweise	
1. Begriff	7
§ 25 2. Grundsätze	8
§ 26 3. Grenzabstände	8
§ 27 Offene Bauweise	8
4. Gestaltungsvorschriften	8
§ 28 Gebäudelänge; Begriff und Messweise	8
§ 29 Gebäudehöhe; Messweise und Staffelung	9
§ 30 Dachgestaltung	
1. allgemein	9
§ 31 2. Attikageschosse	9
5. Erschliessung	10
§ 32 Übersicht über den Stand der Erschliessung	10
§ 33 Rechte der Grundeigentümer	10
§ 34 Beiträge der Grundeigentümer	10
6. Spezielle Vorschriften für einzelne Zonenarten	10
§ 35 Wohnanteil	10
§ 36 Landwirtschaftszone	
1. Grundsatz	11
§ 37 2. Anmerkung im Grundbuch	11
§ 38 Schutzzonen	11

7. Zonenplanungsverfahren	11
§ 39 Begriff der wesentlichen Änderung	11
§ 40 Auszonung von baureifem Land	11
8. Gestaltungsplan	12
§ 41 Zulässigkeit; räumlicher Zusammenhang	12
§ 42 Nutzungsberechtigte Fläche	12
§ 43 Abweichungen vom Zonen- oder Bebauungsplan	12
III. BEITRÄGE	12
§ 44 Regelung der Beitragspflicht; Genehmigung	12
IV. BAUVORSCHRIFTEN	13
1. Allgemeine Bestimmungen und Begriffe	13
§ 45 Gebäude	13
§ 46 Gewachsenes Terrain	13
§ 47 Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund; Anhörung und Verfahren	13
2. Erschliessung	14
§ 48 Zufahrt; Notzufahrt	
1. Begriff	14
§ 49 2. rechtliche Sicherung	14
§ 50 3. Verzicht auf Notzufahrt	14
§ 51 4. Anforderungen	14
3. Abstellplätze für Fahrzeuge	15
§ 52 Begriff	15
§ 53 Erstellungspflicht bei bestehenden Bauten	15
§ 54 Zahl der Abstellplätze	15
§ 55 Berechnung	16
§ 56 Abstellplätze ausserhalb des Baugrundstückes	16
§ 57 Gestaltung der Abstellplätze	17
4. Abstände	17
§ 58 Grenzabstand 1. Begriff	17
§ 59 2. Messweise	17
§ 60 Vorspringende Gebäudeteile	17

5.	Vollgeschosse	18
§ 61	Berechnung der Anzahl	
	1. Untergeschoss	18
§ 62	2. nutzbare Fläche von Dach- und Attikageschossen; nicht anrechenbare Bauteile	18
6.	Sicherheit	18
§ 63	Grundsatz; Auflagen und Bedingungen	18
§ 64	Benützungs- und Betriebsverbot	18
7.	Schutz der Gesundheit	19
§ 65	Nebenräume	19
§ 66	Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 174	19
§ 67	Schallschutz; anwendbares Recht	19
8.	Behindertengerechtes Bauen	19
§ 68	Behindertengerechtes Bauen	
	1. allgemein; anwendbare Bestimmungen	19
§ 69	2. Begriffe	
	a) öffentliche Bauten und Anlagen	19
§ 70	b) Wohnüberbauung	20
§ 71	c) grössere industrielle und gewerbliche Bauten und Anlagen	20
§ 72	3. Anforderungen	20
§ 73	4. Bonus	20
V.	BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE	21
§ 74	Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	21
§ 75	Frist für Verfahren vor dem Zivilrichter; Baubeginn	21
§ 76	Baugesuch	
	1. amtliches Formular	21
§ 77	2. Anzahl und Beilagen	22
§ 78	3. spezielle Beilagen und Modelle	22
§ 79	4. farbliche Gestaltung der Pläne	22
§ 80	5. Datum, Plannummern und Unterschrift	23
§ 81	Kontrollen	
	1. allgemein	23
§ 82	2. durch den Gemeinderat	23
§ 83	3. durch Private	23

§ 84	Vollendung von Umgebungsarbeiten	24
§ 85	Geringfügige Planänderungen	24
§ 86	Koordination der Bewilligungsverfahren	24
VI.	GEBÜHREN, AUSLAGEN UND PARTEIENTSCHÄDIGUNG	24
§ 87	Gebühren des Gemeinderates	24
§ 88	Gebühren kantonaler Instanzen	25
§ 89	Auslagen; Gutachten	25
§ 90	Einspracheverfahren	
	1. Prüfung	25
§ 91	2. Gebühren und Auslagen	25
§ 92	3. Parteientschädigung	25
VII.	STRAFEN	26
§ 93	Anzeigepflicht	26
§ 94	Strafverfolgung	26
VIII.	ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	26
§ 95	Übergangsbestimmungen	
	1. Zonenpläne	26
§ 96	2. Gestaltungspläne	
	a) Überprüfung	26
§ 97	b) Verfahren	26
§ 98	c) Inhalt	27
§ 99	d) Vorbehalt	27
§ 100	3. einzelne Bauobjekte ohne Bindung an einen Gestaltungsplan	27
§ 101	Rechtskraft	27

§ 28 Bauverordnung



GL = Gebäudelänge

[- - -] = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

611.11

Bauverordnung

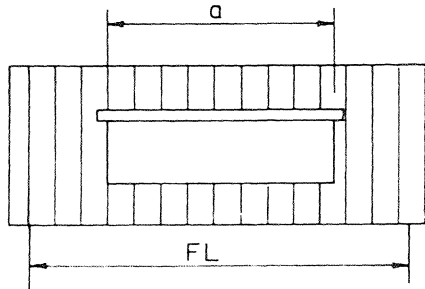
Lukarnen, Gauben, Dacheinschnitte

Anhang 2

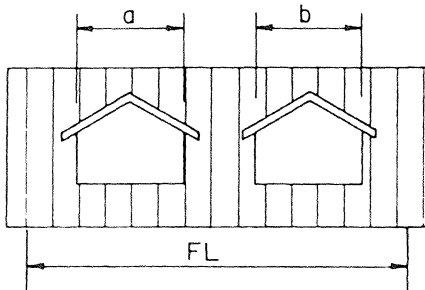
Art. 36 Abs. 2 Baugesetz

§ 30 Bauverordnung

Gauben
Lukarnen

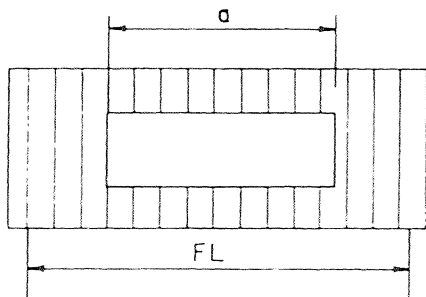


einzeln (a)
bis höchstens 60% FL



insgesamt (a und b)
höchstens 60% FL

Dach-
einschnitte

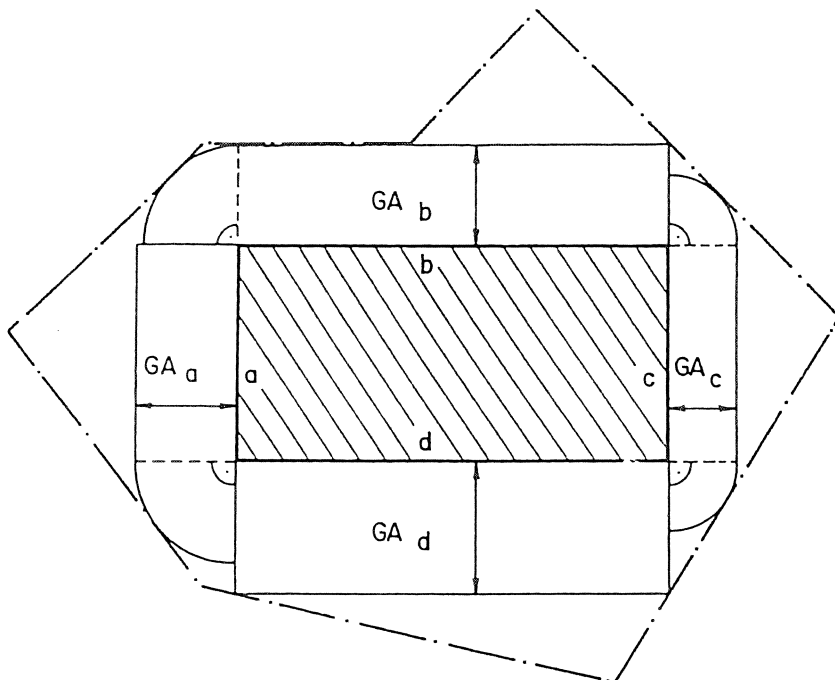


einzeln (a)
bis höchstens 60% FL

FL: Fassadenlänge

Grenzabstand

Art. 145 Baugesetz
§ 59 Bauverordnung



GA = Grenzabstand

Beispiel :

Gebäuelänge : 20 m

Gebäudebreite : 10 m

gemittelte Fassadenhöhen :

a : 12.00 m $\hat{=}$ 4.80 m GA

b : 10.00 m $\hat{=}$ 4.00 m GA

c : 8.00 m $\hat{=}$ 3.20 m GA

d : 15.00 m $\hat{=}$ 6.00 m GA

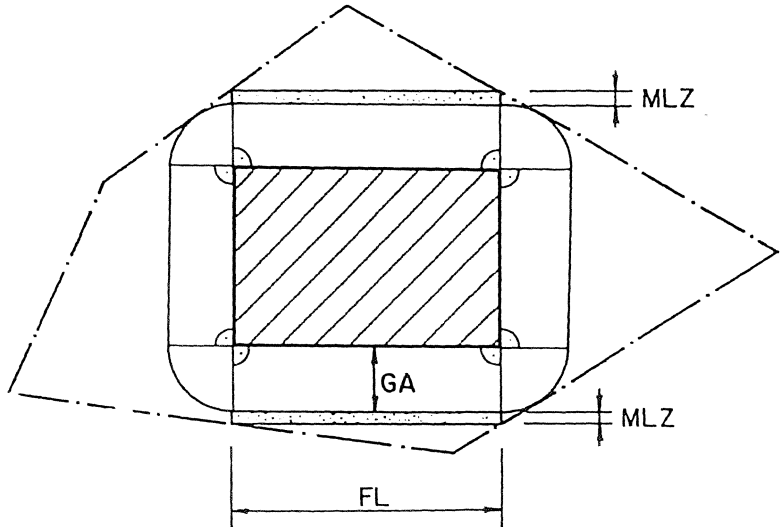
611.11

Bauverordnung

Grenzabstand: Mehrlängenzuschlag

Anhang 4

Art. 145 Baugesetz
§ 59 Bauverordnung



FL = Fassadenlänge

MLZ = Mehrlängenzuschlag

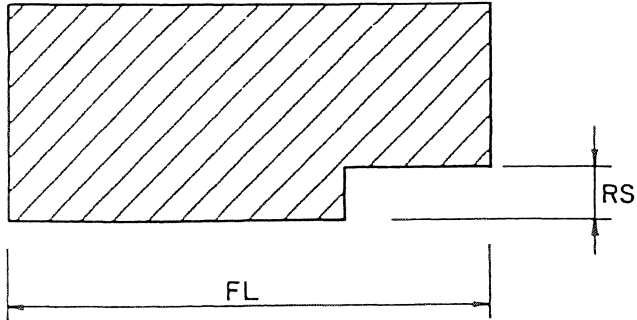
GA = Grenzabstand

$$\text{Mehrlängenzuschlag : } \frac{FL - 40m}{10}$$

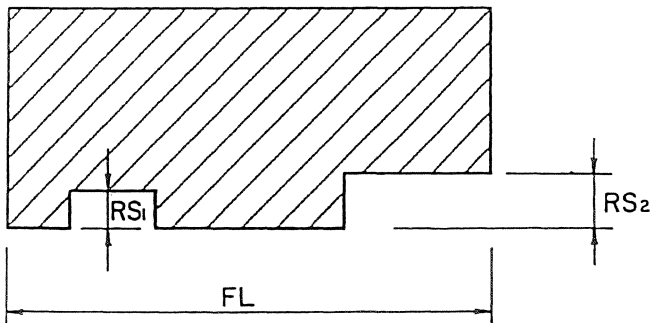
Grenzabstand / Mehrlängenzuschlag

Art. 145 Abs. 3 Baugesetz

§ 59 Bauverordnung



$$MLZ = \frac{(FL - RS) - 40m}{10}$$



$$MLZ = \frac{[FL - (RS_1 + RS_2)] - 40m}{10}$$

MLZ = Mehrlängenzuschlag

FL = Fassadenlänge

RS = Rücksprung

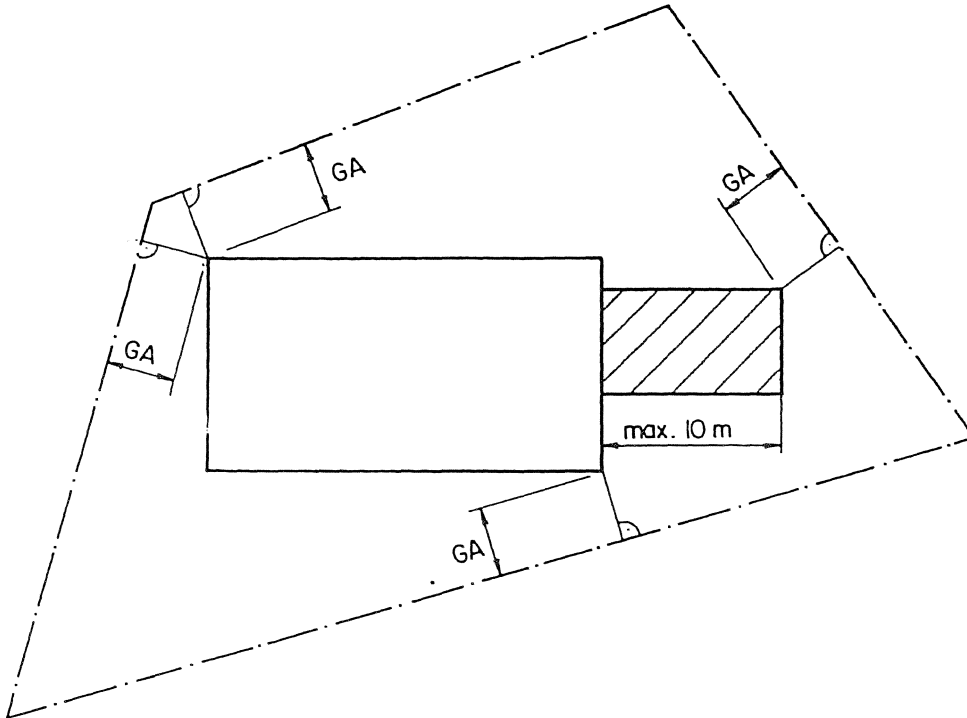
611.11

Bauverordnung

Grenzabstand

Anhang 6

Art. 145 Abs. 3 Baugesetz



GA = erforderlicher Grenzabstand

Anbau :

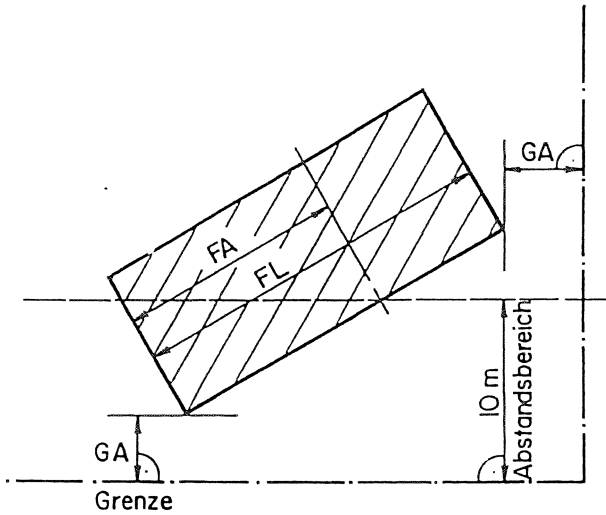
Länge : max. 10.0 m

Fassadenhöhe : max. 3.5 m

Firsthöhe : max. 4.5 m

Grenzabstand / Mehrlängenzuschlag

Art. 145 Abs. 3 Baugesetz



GA = erforderlicher Grenzabstand

FL = Fassadenlänge

FA = Fassadenabschnitt massgebend für die
Ermittlung der Mehrlängenzuschläge

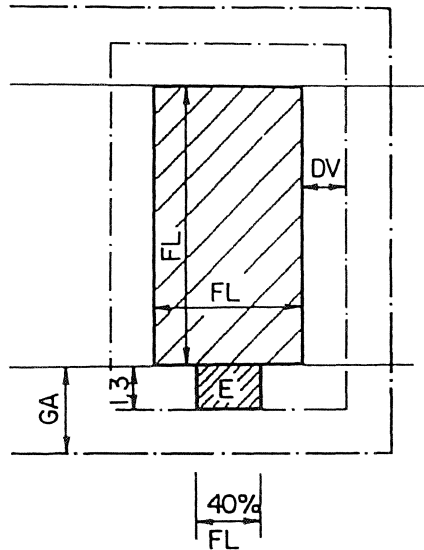
611.11

Bauverordnung

Grenzabstand und über die Fassade vorspringende Gebäudeteile

Anhang 8

Art. 144 Baugesetz
§ 60 Bauverordnung



DV = Dachvorsprünge , Vordächer umlaufend

FL = Fassadenlänge

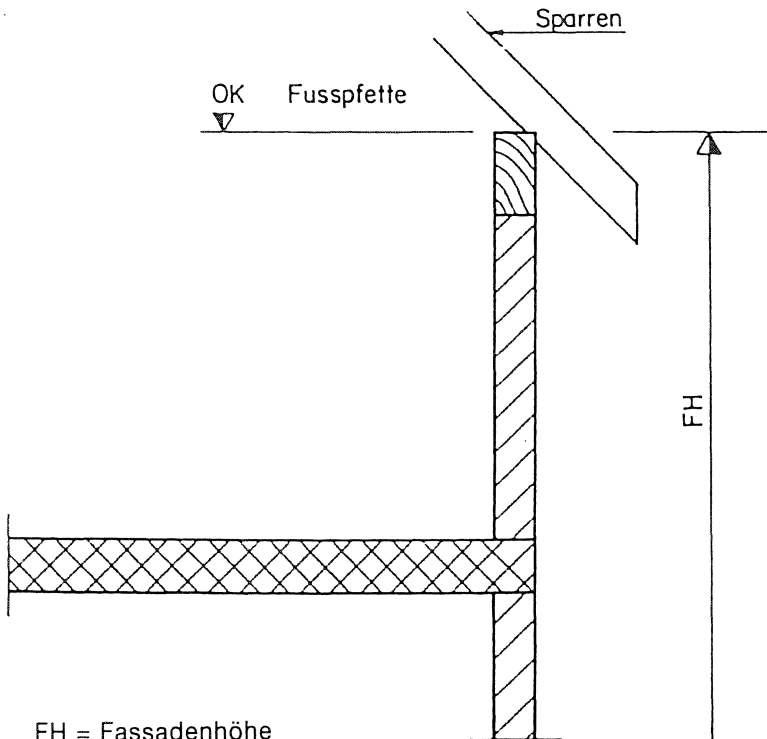
GA = Grenzabstand

E = Erker , Balkone , Treppen u.d.gl.

Gebäudehöhe / Fassadenhöhe / Messweise

Art. 145 Abs. 2 Baugesetz

§ 29 Bauverordnung



FH = Fassadenhöhe

OK = Oberkante

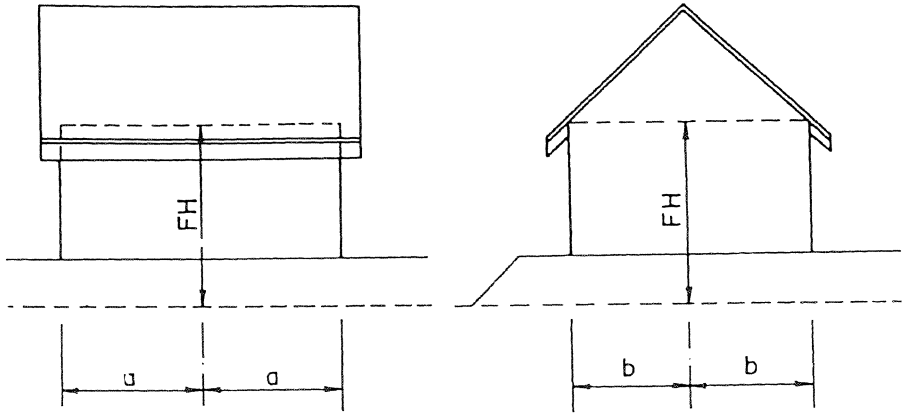
611.11

Bauverordnung

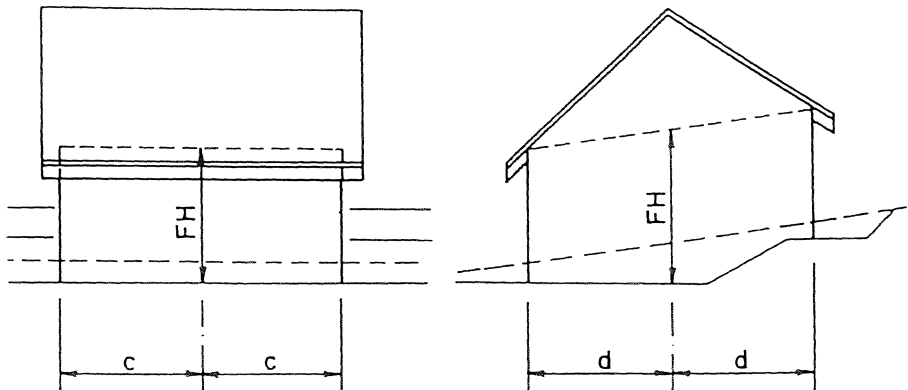
Fassadenhöhe

Anhang 10

Art. 145 Abs. 2 Baugesetz



Fassadenhöhe bei Bauten am Hang

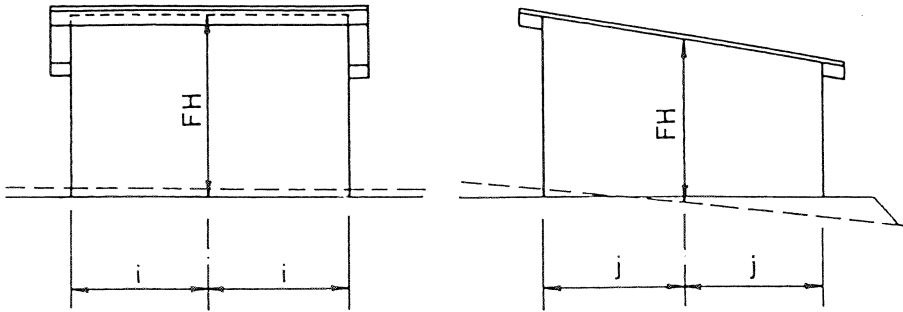


FH = Fassadenhöhe

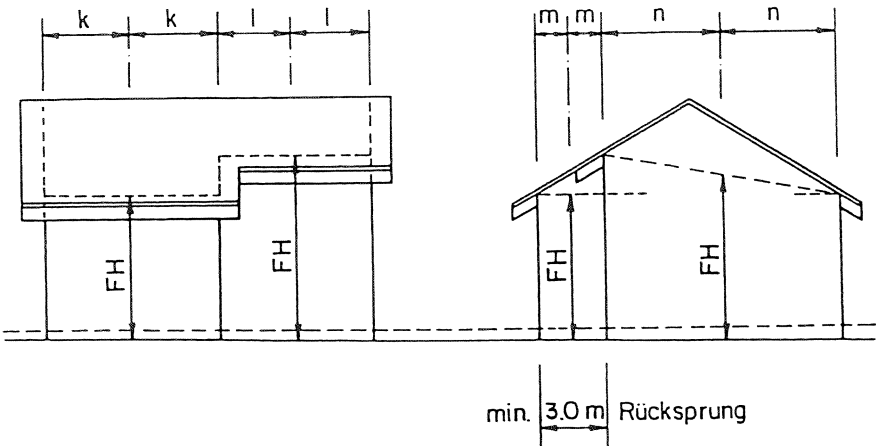
--- gewachsenes Terrain

— fertiges Terrain

Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Pultdach



Fassadenhöhe bei gestaffelten Gebäuden



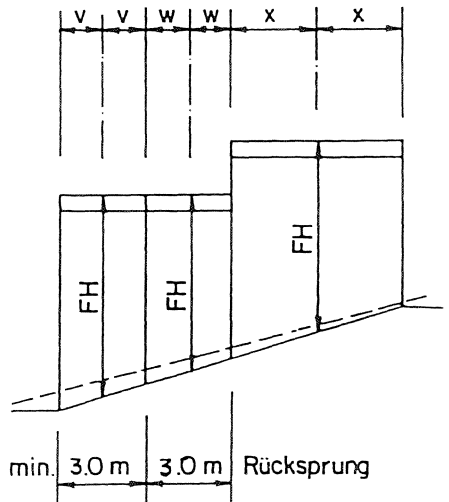
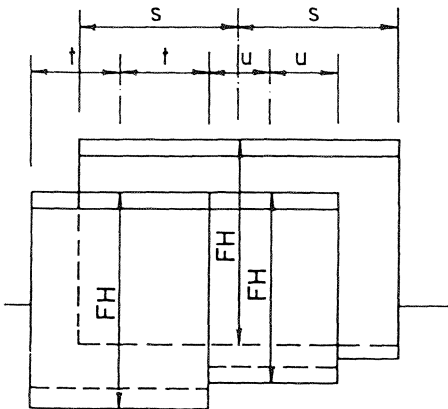
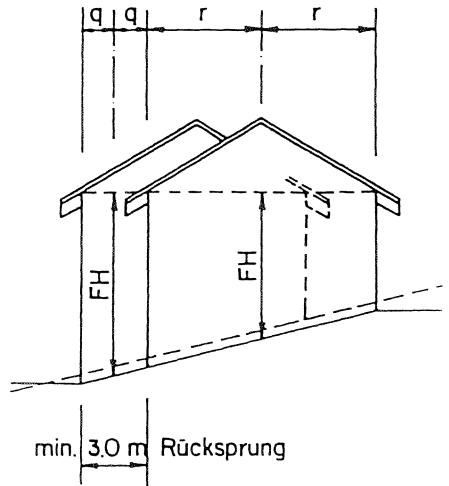
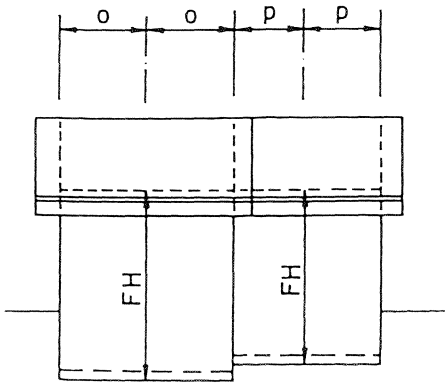
FH = Fassadenhöhe

--- gewachsenes Terrain
— fertiges Terrain

611.11

Bauverordnung

Anhang 12

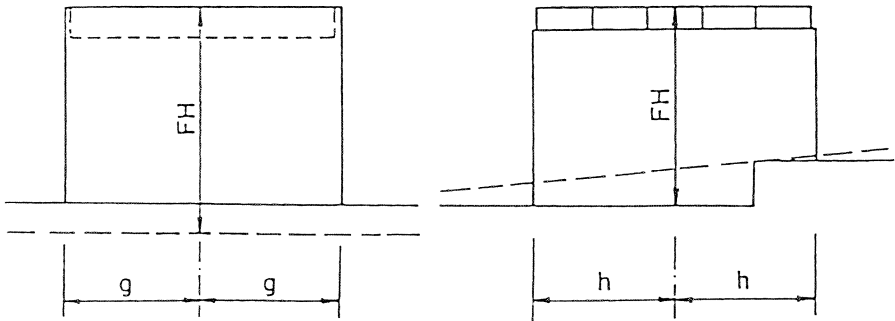


FH = Fassadenhöhe

----- gewachsenes Terrain

———— fertiges Terrain

§ 29 Bauverordnung



FH = Fassadenhöhe
Gebäudehöhe

--- gewachsenes Terrain
— fertiges Terrain

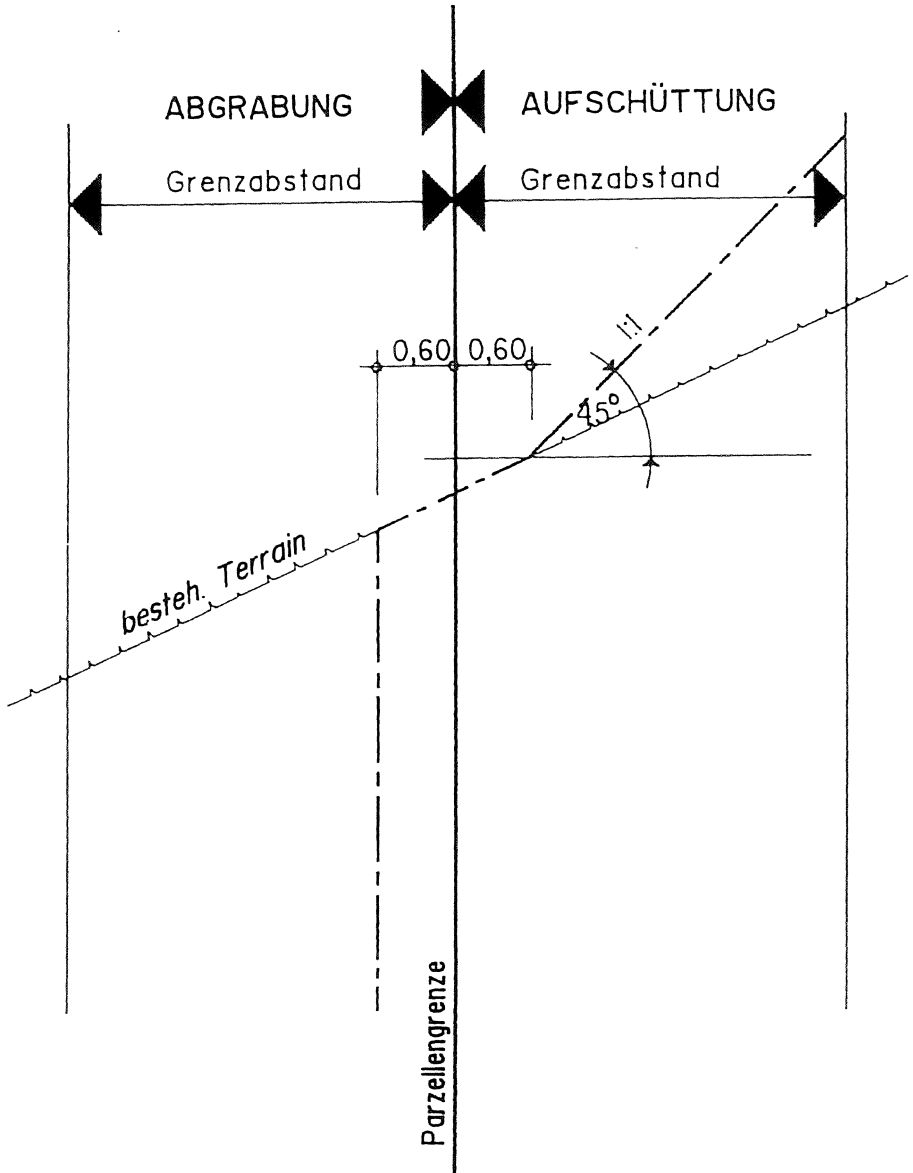
611.11

Bauverordnung

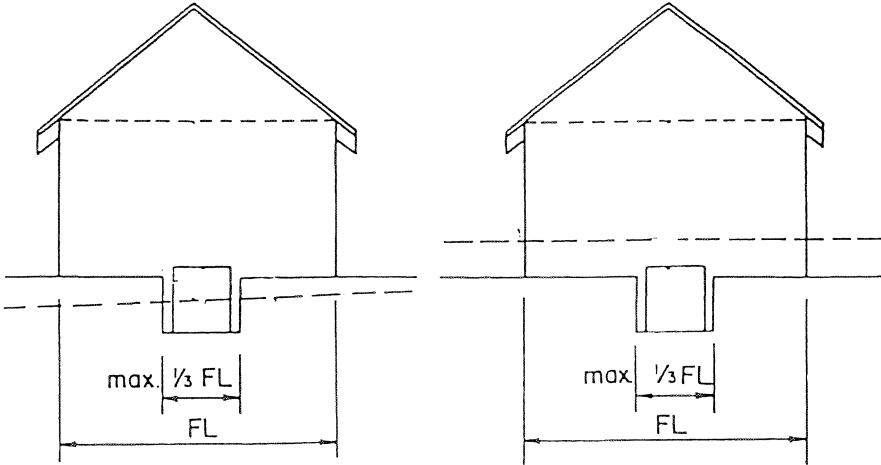
Terrainveränderungen in Grenznähe

Anhang 14

Art. 148 Abs. 2 Baugesetz



Art. 162 Abs. 2 Baugesetz



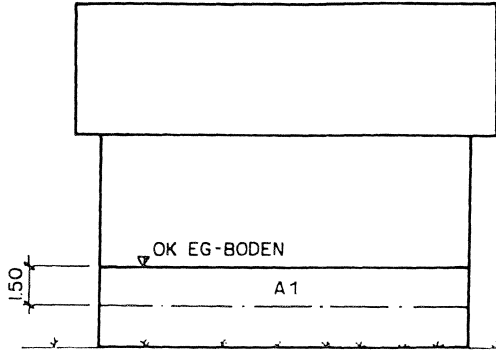
611.11

Bauverordnung

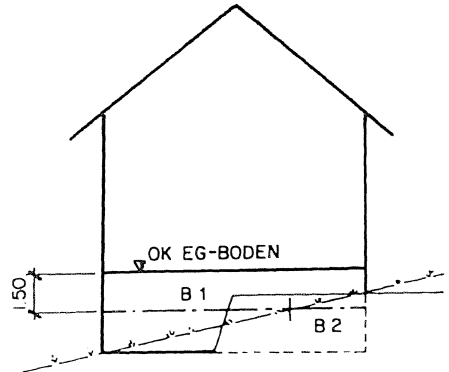
Geschossigkeit

Anhang 16

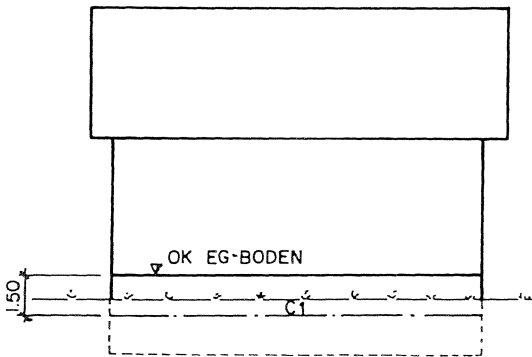
Art. 162 Abs. 1 Baugesetz
§ 61 Bauverordnung



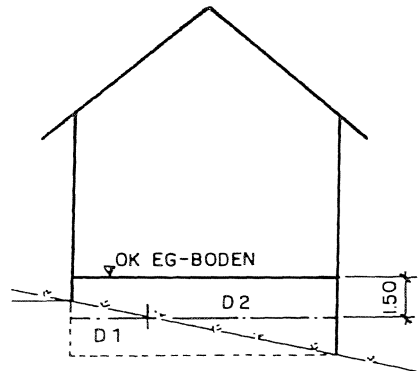
SEITE A



SEITE B



SEITE C



SEITE D

$$U_{\text{TOTAL}} = \text{Seite A} + \text{B} + \text{C} + \text{D}$$

UG ist Vollgeschoss wenn: $A1 + B1 + D2$ grösser als $\frac{2}{3} U_{\text{TOTAL}}$