

Antrag des Regierungsrates an den Landrat

Anträge der Spezialkommission

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz)

vom ¹

Der Landrat von Nidwalden,

gestützt auf Art. 21, 22, 30, 31 und 60 der Kantonsverfassung, in Ausführung des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)²,

beschliesst:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

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

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

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

⁴Es dient der formellen Vereinheitlichung des Baurechts im Kantonsgebiet.

Art. 2 Inhalt

Das Gesetz regelt insbesondere:

1. das Verfahren und die Zuständigkeiten im Bereich der Raumplanung auf kantonaler und kommunaler Ebene;
2. die Bauvorschriften;

3. das Baubewilligungsverfahren;
4. den Vollzug und die Aufsicht im Bauwesen.

II. ORGANISATION

Art. 3 Zuständigkeiten 1. Allgemeine Bestimmung

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

Art. 4 2. Kanton a) Landrat

Der Landrat erlässt den kantonalen Richtplan und die dazugehörenden Konzepte und Sachpläne.

Art. 5 b) Regierungsrat

Der Regierungsrat ist insbesondere zuständig für:

1. den Erlass geringfügiger Änderungen des kantonalen Richtplanes;
2. die Genehmigung der kommunalen Richtpläne;
3. die Genehmigung der kommunalen Zonenpläne und der dazugehörenden Bau- und Zonenreglemente;
4. die Genehmigung der Bebauungspläne und der dazugehörenden Vorschriften.

Art. 6 c) Direktion

Die Direktion ist insbesondere zuständig für:

1. die Vorprüfung der kommunalen Richtpläne;

Er ist zuständig für die Verfahrenskoordination bei Baugesuchen im Sinne der Baugesetzgebung und der Spezialgesetzgebung, insbesondere für die Einholung von Stellungnahmen und Sonderbewilligungen eidgenössischer, kantonaler und kommunaler Instanzen.

(vgl. Art. 273 Abs. 1)

2. die Vorprüfung der kommunalen Zonenpläne und der kommunalen Bau- und Zonenreglemente;
3. die Vorprüfung von Bebauungsplänen;
4. die Vorprüfung und Genehmigung von Gestaltungsplänen;
5. den Erlass von Verfügungen betreffend Bauten ausserhalb von Bauzonen gemäss Art. 264.

Art. 7 d) Amt

- ¹ Das Amt ist die kantonale Fachstelle für Raumplanung im Sinne des RPG².
- ² Es vollzieht alle dem Kanton gemäss RPG² zufallenden Aufgaben, soweit diese nicht einer anderen Instanz übertragen sind.

Art. 8 e) kantonale Koordinationsstelle

Der Regierungsrat kann zur Sicherstellung der Verfahrenskoordination in den Verfahren nach diesem Gesetz eine zentrale Stelle bezeichnen und deren Zuständigkeiten regeln.

**Art. 9 3. Gemeinden
a) allgemein, Vorprüfungen**

- ¹ Die Raumplanung und das öffentliche Baurecht auf kommunaler Ebene ist Sache der politischen Gemeinde (Gemeinde).
- ² Pläne und Vorschriften, die der Genehmigung einer kantonalen Instanz bedürfen, sind vor der öffentlichen Auflage der Direktion zur Vorprüfung einzureichen.

Art. 10 b) Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung ist zuständig für:

1. den Erlass des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglementes, sowie die Behandlung der unerledigten Einsprachen im Rahmen des Erlasses des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglementes;
2. den Erlass des kommunalen Verkehrsrichtplanes;
3. den Entscheid über die Bebauungspläne und die Behandlung der unerledigten Einsprachen.

6. den Entscheid über Baugesuche für Bauten ausserhalb von Bauzonen;
7. die Baukontrolle bei Bauten ausserhalb von Bauzonen.

Der Regierungsrat bezeichnet zur Sicherstellung der Verfahrenskoordination eine zentrale Stelle und regelt deren Zuständigkeiten.

Art. 11 c) Gemeinderat

Der Gemeinderat ist unter Vorbehalt von Art. 12 insbesondere zuständig für:

1. den Erlass der kommunalen Richtpläne unter Vorbehalt von Art. 10 Ziff. 2;
2. den Erlass von Planungszonen;
3. den Entscheid über die Gestaltungspläne;
4. die Beschlussfassung über das Erschliessungsprogramm;
5. den Entscheid über die Baugesuche;
6. die Baukontrolle.

Art. 12 d) Baukommission

Die Gemeinden können die Zuständigkeiten des Gemeinderates gemäss Art. 11 Ziff. 5 und 6 einer Baukommission von mindestens drei Mitgliedern übertragen.

Art. 13 4. Dritte

¹Die Baubewilligungsbehörde kann fachtechnische Kontrollen, insbesondere betreffend Schallschutz, Betrieb und Sicherheit von Anlagen, behindertengerechtes Bauen, Kontrollen während und nach Abschluss der Bauarbeiten und dergleichen, durch Dritte vornehmen lassen.

²Spezialgesetzliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

³Dritten kann die Verfügungskompetenz nicht übertragen werden.

III. RAUMPLANUNG**A. Allgemeine Bestimmungen****Art. 14 Träger der Planung, Koordination**

¹Träger der Planung sind der Kanton und die Gemeinden.

²Die Behörden und Ämter arbeiten bei der Ausübung raumwirksamer Tätigkeiten zusammen und sind für die nötige Koordination besorgt.

Art. 15 Planungsgrundsätze

Der Kanton und die Gemeinden beachten die Ziele der Raumplanung sowie die Planungsgrundsätze im Sinne des RPG²; sie achten auf die natürlichen

Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft.

Art. 16 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden und Ämter informieren die Bevölkerung über Ziele und Ablauf ihrer Planungen nach diesem Gesetz.

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

Art. 17 Finanzierung

¹ Die Träger der Planung tragen die Kosten der eigenen Planung.

² Der Landrat beschliesst mit dem Voranschlag frei über die erforderlichen Mittel.

B. Planungszone

Art. 18 Zweck, provisorische Vorschriften

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

² Mit dem Erlass einer Planungszone sind gleichzeitig die provisorischen Bau- und Nutzungsvorschriften festzulegen.

Art. 19 Geltungsdauer, Verlängerung, Erlöschen

¹ Eine Planungszone kann für längstens drei Jahre festgelegt werden. Die Geltungsdauer kann um höchstens zwei Jahre verlängert werden.

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

Art. 20 Verfahren, Inkrafttreten

¹ Der Erlass einer Planungszone ist zu veröffentlichen und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mitzuteilen.

² In der Veröffentlichung und in der Mitteilung ist auf die öffentliche Auflage und auf das Rechtsmittel hinzuweisen.

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

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

Art. 21 Zuständigkeit

Zuständig für den Erlass einer Planungszone ist:

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

Art. 22 Beschwerde

¹Die Festlegung einer Planungszone kann Innerhalb der Auflagefrist beim Regierungsrat mit Beschwerde angefochten werden.

²Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung.

³Gegen den Entscheid des Regierungsrates ist kein ordentliches kantonales Rechtsmittel gegeben.

C. Richtplanung**1. Kantonaler Richtplan****Art. 23 Grundlagen, Inhalt**

¹Die Grundlagen des kantonalen Richtplans geben eine Gesamtschau über den Stand und die anzustrebende räumliche Entwicklung, insbesondere über die Siedlung, die natürlichen Lebensgrundlagen, die Erholungsgebiete, die Landwirtschaft, die schützenswerten Landschaften, Naturobjekte, Ortsbilder und Kulturobjekte, die Gefahrengebiete und die immissionsgefährdeten Gebiete, den Verkehr, die Versorgung und Entsorgung sowie die öffentlichen Bauten und Anlagen.

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

Art. 24 Behördenverbindlichkeit

Der kantonale Richtplan ist für die Behörden aller Stufen verbindlich.

Art. 25 Änderungen

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

Art. 26 Zuständigkeit, Rechtsschutz

- ¹ Der Landrat erlässt den kantonalen Richtplan.
- ² Der Regierungsrat erlässt geringfügige Änderungen.
- ³ Als geringfügig gelten Änderungen für einzelne Teile, sofern dadurch keine wesentlichen raumrelevanten Auswirkungen auf die Richtplanung zu erwarten sind.
- ⁴ Gegen diese Entscheide ist kein ordentliches kantonales Rechtsmittel gegeben.

Art. 27 Mitwirkung der Bevölkerung

- ¹ Die Gemeinden und die Bevölkerung sind über die Ziele und den Ablauf der kantonalen Richtplanung zu informieren.
- ² Der Entwurf des kantonalen Richtplanes ist bei der Direktion und in den Gemeinden während 60 Tagen öffentlich aufzulegen.
- ³ Innerhalb dieser Frist können alle schriftlich und begründet Anregungen und Vorschläge einreichen.

2. Kommunaler Richtplan**Art. 28 Grundsatz, Inhalt**

- ¹ Die Gemeinden können kommunale Richtpläne erlassen.
- ² Der kommunale Richtplan gibt Auskunft über die längerfristige bauliche Entwicklung und die gewünschte Gestaltung und Nutzung der Landschaft, stimmt die Nutzungszonen, die Erschliessung und den Verkehr aufeinander ab und kann sich namentlich beziehen auf:
 1. den Schutz der Landschaft, von Ortsbildern, Kultur- und Naturobjekten;
 2. die Gestaltung der Siedlung, von Ortszentren und Quartieren sowie von Erholungsräumen (Siedlungsleitbild);
 3. die öffentlichen Bauten, Anlagen und Einrichtungen;
 4. die Erschliessung und den Verkehr;

5. die Entwicklung im Rahmen eines touristischen Feinkonzeptes;
6. die wirtschaftliche Entwicklung und die Landwirtschaft;
7. die in einem späteren Zeitpunkt zu treffenden planerischen Massnahmen.

Art. 29 Behördenverbindlichkeit

- ¹ Der kommunale Richtplan ist behördenverbindlich.
- ² Der Regierungsrat kann auf Antrag der Gemeinde die Verbindlichkeit auf besondere Trägerinnen oder Träger der Erschliessung ausdehnen.

Art. 30 Grundlagen, Form, Gliederung, Änderung

- ¹ Als Grundlagen für einen kommunalen Richtplan sind alle für den Stand und die anzustrebende räumliche Entwicklung der Gemeinde wesentlichen Tatsachen zu ermitteln; Art. 6 des RPG² ist sinngemäss anwendbar.
- ² Bezüglich Form, Gliederung und Änderung des Richtplanes gelten die Bestimmungen für den kantonalen Richtplan.

Art. 31 Verfahren, Mitwirkung der Bevölkerung

- ¹ Nach der Vorprüfung ist der Entwurf des Richtplanes während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.
- ² Innerhalb dieser Frist können alle schriftlich und begründet Anregungen und Vorschläge einreichen.

Art. 32 Zuständigkeit, Genehmigung

- ¹ Für den Erlass des kommunalen Richtplanes ist der Gemeinderat zuständig. Art. 10 Ziff. 2 bleibt vorbehalten.
- ² Der kommunale Richtplan bedarf für seine Gültigkeit der Genehmigung durch den Regierungsrat.
- ³ Werden kommunale Richtpläne geringfügig oder aufgrund übergeordneter Planungen angepasst, ist eine Genehmigung des Regierungsrates nicht erforderlich.
- ⁴ Der Regierungsrat umschreibt in der Vollzugsverordnung den Begriff der Geringfügigkeit.

D. Nutzungsplanung

1. Zonenplanung

Art. 33 Gemeindeautonomie, Bindung an das kantonale Recht

- ¹ Die Gemeinden sind in ihrer Planung im Rahmen der Gesetzgebung frei.
- ² Sie sind an die Vorschriften der kantonalen Baugesetzgebung gebunden, insbesondere an die Begriffe und die Mess- und Berechnungsweisen.
- ³ Abweichungen sind nur dort möglich, wo dies das Gesetz ausdrücklich zulässt.

Art. 34 Regelungspflicht

- ¹ Die Gemeinden sind verpflichtet, Zonenpläne sowie die dazugehörigen Bau- und Zonenreglemente zu erlassen.
- ² Sie bestimmen, welche von mehreren gesetzmässigen und zweckmässigen Lösungen zu wählen ist.

Art. 35 Zonenplan

- ¹ Der Zonenplan regelt die zulässige Nutzung des Gemeindegebietes.
- ² Die Gemeinden scheiden nach Bedarf die Zonen gemäss Art. 108 ff. aus.

Art. 36 Bau- und Zonenreglement

- ¹ Im Bau- und Zonenreglement erlässt die Gemeinde Bau- und Nutzungsvorschriften.
- ² Soweit notwendig, sind insbesondere Vorschriften zu erlassen über:
 1. Art und Mass der baulichen Nutzung des Baugrundes (Bauziffern);
 2. Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge, Gebäudetiefe, Geschosshöhe, Gestaltung der Bauten;
 3. Bauweise (offen, geschlossen, verdichtet usw.);
 4. zusätzliche Nutzungsbeschränkungen (z.B. Differenzierung der Nutzung nach Gebäuden oder Geschossen);
 5. Schutz der Gesundheit (Luft, Licht- und Raumverhältnisse, Dämmung, Schallschutz, Baumaterialien usw.);
 6. Gewässerräume gemäss der Bundesgesetz über den Gewässerschutz³ und über den Wasserbau⁴;

7. Schutz vor Naturgefahren;
8. Bauen für Menschen mit Behinderungen und Betagte;
9. Erstellung und Sicherung geeigneter Spielplätze oder anderer Freizeitanlagen bei Neubauten, Beteiligung an gemeinsamen Spielplätzen und Freizeitanlagen sowie Entrichtung von Ersatzabgaben;
10. Erschliessung der Bauzonen, Verkehrsanlagen, Einfahrten, Einfriedungen;
11. Umgebungsgestaltung, insbesondere Begrünung und Bepflanzung;
12. Pflicht und Verbot, Abstellflächen für Fahrzeuge auf privatem Grund zu erstellen sowie Entrichtung von Ersatzabgaben im Rahmen der geltenden Gesetzgebung;
13. Schutz des Ortsbildes, Erhaltung und Schutz von Kulturobjekten, Erhaltung und Pflege der Bausubstanz ortsbildgerechter Gebäude;
14. Schutz des Landschaftsbildes, Erhaltung und Schutz von Naturobjekten, Bäumen und Hecken, Erhaltung und Schaffung von Aussichtspunkten, Schutz von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen;
15. Abfallbeseitigung, Abstellplätze für Kehrichtbehälter, Kompostier- und Hundeversäuerungsanlagen sowie andere Entsorgungsanlagen;
16. Lager- und Ablagerungsplätze, Terrainveränderungen, Mauern;
17. planungsrechtliche Voraussetzungen für die Überbauung bestimmter Gebiete (Erlass von Bebauungsplänen, Gestaltungsplänen usw.);
18. Lärmschutzeinrichtungen;
19. Dachgestaltung;
20. Baukontrollen und Bezugsbereitschaft neuer Wohnungen;
21. Beschränkungen für die Erstellung von Zweitwohnungen;
22. Zuordnung zu Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss der Umweltschutzgesetzgebung⁵.

Art. 37 Verfahren
1. Auflage, Einsprache

¹Nach der Vorprüfung legt der Gemeinderat den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement sowie den Vorprüfungsbericht während 30 Tagen öffentlich auf.

²Die Auflage ist unter Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit zu veröffentlichen.

³Auf die öffentliche Bekanntmachung und Auflage kann verzichtet werden, wenn es sich um unwesentliche Änderungen handelt, alle Betroffenen bekannt sind und sie schriftlich ihr Einverständnis zur geplanten Änderung erklärt haben.

Art. 38 2. Information

¹ Gleichzeitig mit der Auflage sind alle Haushaltungen über die öffentliche Auflage und das Einspracherecht zu informieren mit dem Hinweis, dass das Bau- und Zonenreglement sowie der verkleinerte Zonenplan bei der Gemeinde bezogen werden können.

² Bei Änderungen des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglementes ist das Auflageverfahren nur für die betroffenen Teile durchzuführen.

³ Auf die Information kann verzichtet werden, wenn die Änderung nur wenige Parzellen betrifft.

Art. 39 3. Wirkung der Auflage

¹ Vom Tage der öffentlichen Auflage der Zonenpläne sowie der Bau- und Nutzungsvorschriften an gilt deren Inhalt als verbindlich im Sinne einer Planungszone.

² Bauten und Anlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie sowohl den aufgelegten als auch den geltenden Zonenplänen sowie den Bau- und Nutzungsvorschriften entsprechen.

**Art. 40 4. Einsprachen
a) Zulässigkeit**

Innerhalb der Auflagefrist kann beim Gemeinderat schriftlich, begründet und mit Antrag Einsprache erhoben werden.

Art. 41 b) Behandlung, Wiederholung

¹ Der Gemeinderat prüft die Einsprachen und versucht, eine gütliche Einigung herbeizuführen.

² Hat die Einigung die Zuweisung eines Grundstückes in eine Zone mit einer anderen oder erweiterten Nutzung zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen.

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

Art. 42 5. Abänderungsanträge

¹ Abänderungsanträge im Sinne des Gemeindegesetzes⁶ sind von den Stimmberechtigten spätestens zehn Tage vor dem Tag der Gemeindeversammlung schriftlich, begründet und mit Antrag beim Gemeinderat einzureichen.

²Der Gemeinderat orientiert die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie das Amt über den Eingang von Abänderungsanträgen.

Art. 43 6. Abstimmung
a) Antrag

¹Der Gemeinderat unterbreitet den Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement mit dem begründeten Antrag auf Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen sowie die Abänderungsanträge den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung.

²Wesentliche Differenzen zum Vorprüfungsbericht der Direktion sind bekanntzugeben und zu begründen.

Art. 44 b) Anwesenheit nicht Stimmberechtigter

¹Nicht stimmberechtigte Einsprecherinnen oder Einsprecher sowie durch die Einsprachen direkt betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben das Recht, sich an der Gemeindeversammlung persönlich zur Behandlung ihrer Einsprache zu äussern.

²Die Vertretung durch eine Bevollmächtigte oder einen Bevollmächtigten ist ausgeschlossen.

Art. 45 7. Eröffnung der Beschlüsse

¹Der Gemeinderat eröffnet den Einsprecherinnen oder Einsprechern den Entscheid über die Einsprachen und den betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern die beschlossenen Änderungen unter Hinweis auf das Rechtsmittel.

²Betreffen die beschlossenen Änderungen grössere Gebiete, kann die Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern durch Veröffentlichung im Amtsblatt unter Hinweis auf das Rechtsmittel erfolgen.

Art. 46 Genehmigung durch den Regierungsrat
1. Rechtswirkung

¹Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement bedürfen zur Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrates.

²Mit der Genehmigung erhalten die gemäss Art. 121 Abs. 5 zur Nutzung der Zone für öffentliche Zwecke Berechtigten das Enteignungsrecht für die in dieser Zone gelegenen Grundstücke.

³Für Grundstücke in der Zone für öffentliche Zwecke gemäss Art. 121 Abs. 6, in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen, in der Grünzone oder in einer

Schutzzone richtet sich die Erteilung des Enteignungsrechtes nach dem Enteignungsgesetz⁸.

Art. 47 2. Nichtgenehmigung, vorgängiges rechtliches Gehör

Vor der Nichtgenehmigung einer von den Stimmberechtigten beschlossenen Zonenplanänderung ist den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern das rechtliche Gehör zu gewähren.

Art. 48 Überprüfung

Die Zonenpläne und die Bau- und Zonenreglemente sind in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft zu überprüfen.

Art. 49 Anträge

¹Zwischen zwei Gesamtüberprüfungen der Zonenpläne und der Bau- und Zonenreglemente kann der Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung eingereichte Anträge auf Änderung des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglementes zurückstellen.

²Die Anträge sind innerhalb dreier Jahre seit der Einreichung der Gemeindeversammlung vorzulegen.

Art. 50 Auszonung von baureifem Land

¹Zusammenhängendes Land von über 3000 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.

²Diese 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. 51 Ausnahmen**1. von kommunalen Vorschriften**

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

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

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

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

Art. 52 2. von kantonalen Vorschriften

¹ Unter den Voraussetzungen gemäss Art. 51 kann der Gemeinderat Ausnahmen von kantonalen Nutzungs-, Bau- und Schutzvorschriften zulassen.

² Ausnahmegewilligungen bedürfen zur Gültigkeit der Zustimmung der Direktion.

2. Bebauungsplan**Art. 53 Zweck**

Der Bebauungsplan bezweckt die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung.

Art. 54 Verhältnis zur Zonenplanung

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

Art. 55 Inhalt**1. allgemein**

¹ Der Bebauungsplan enthält nach Bedarf Bestimmungen über:

1. die weitere Unterteilung der Bauzonen;
2. die bestehenden und geplanten Verkehrsanlagen einschliesslich den bau-

- lichen Massnahmen für öffentliche Verkehrsmittel;
3. Baulinien und Baubegrenzungslinien;
 4. das für öffentliche Bauten und Anlagen erforderliche Gebiet;
 5. Grünzonen sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen;
 6. Bauweisen (offen, geschlossen, verdichtet usw.);
 7. Gebiete für Hochhäuser;
 8. Gebiete für Einkaufszentren;
 9. Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht;
 10. Zuordnung zu Lärmempfindlichkeitsstufen, soweit Abweichungen vom Zonenplan beziehungsweise vom Bau- und Zonenreglement vorgenommen werden;
 11. Vorkehrungen einer rationellen Energieerzeugung und Energieanwendung.

Art. 56 2. im Besonderen

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

1. Bauziffern;
2. Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge, Geschosszahl, Höhenlage der Bauten;
3. Zweckbestimmung, Lage und Grundfläche der Bauten;
4. Firstrichtung, Dach- und Fassadengestaltung;
5. Nutzung der Freiflächen;
6. Baumaterialien;
7. Erhaltung und Anpflanzung von Grünflächen, Bäumen und Hecken.

Art. 57 Verfahren 1. Auflage, Einsprache

¹Nach der Vorprüfung legt der Gemeinderat den Bebauungsplan und den Vorprüfungsbericht während 30 Tagen öffentlich auf.

²Die Auflage ist unter Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit zu veröffentlichen.

Art. 58 2. Information

¹Gleichzeitig mit der Auflage informiert der Gemeinderat die direkt betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie die Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke über die Auflage.

²In der Bekanntmachung und in der Mitteilung ist auf die Abweichungen gemäss Art. 54 hinzuweisen.

Art. 59 3. Einsprachen
a) Zulässigkeit

Innerhalb der Auflagefrist kann beim Gemeinderat schriftlich, begründet und mit Antrag Einsprache erhoben werden.

Art. 60 b) Behandlung, Wiederholung

¹ Der Gemeinderat prüft die Einsprachen und versucht, eine gütliche Einigung herbeizuführen.

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

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

Art. 61 4. Abänderungsanträge

¹ Abänderungsanträge im Sinne des Gemeindegesetzes⁶ sind von den Stimmberechtigten spätestens zehn Tage vor dem Tag der Gemeindeversammlung schriftlich und mit Antrag beim Gemeinderat einzureichen.

² Der Gemeinderat orientiert die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie das Amt über den Eingang von Abänderungsanträgen.

Art. 62 5. Abstimmung
a) Antrag

¹ Der Gemeinderat unterbreitet den Bebauungsplan mit dem begründeten Antrag auf Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen sowie die Abänderungsanträge den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung.

² Wesentliche Differenzen zum Vorprüfungsbericht der Direktion sind bekanntzugeben und zu begründen.

Art. 63 b) Anwesenheit nicht Stimmberechtigter

¹ Nicht stimmberechtigte Einsprecherinnen oder Einsprecher sowie durch die Einsprachen direkt betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben das Recht, sich an der Gemeindeversammlung persönlich zur Behandlung ihrer Einsprache zu äussern.

² Die Vertretung durch eine Bevollmächtigte oder einen Bevollmächtigten ist ausgeschlossen.

Art. 64 6. Eröffnung der Beschlüsse

Der Gemeinderat eröffnet den Einsprecherinnen oder Einsprechern den Entscheid über die Einsprachen und den betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern die beschlossenen Änderungen unter Hinweis auf das Rechtsmittel.

Art. 65 8. Inkrafttreten, Anmerkung im Grundbuch

¹Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

²Der Bebauungsplan ist als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 66 Zusätzliche Rechtswirkungen

¹Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes erhalten die Gemeinwesen und die Anstalten des kantonalen öffentlichen Rechts das Recht zur Enteignung der für öffentliche Zwecke ausgedehnten Flächen.

²Soweit in der Grünzone und in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelegene Grundstücke für die Erfüllung von Aufgaben benötigt werden, die im öffentlichen Interesse liegen, kann der Regierungsrat das Enteignungsrecht nach dem Enteignungsgesetz⁸ erteilen. Unter der gleichen Voraussetzung ist er befugt, das Enteignungsrecht Dritten zu erteilen.

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

Art. 67 Kosten

¹Die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass des Bebauungsplanes tragen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb des Bebauungsplangebietes im Verhältnis ihres Interesses beziehungsweise des wirtschaftlichen Nutzens.

²Wo erhebliche öffentliche Interessen an einem Bebauungsplan bestehen, hat die Gemeinde entsprechende Beiträge zu leisten.

³Können sich die Beteiligten nicht über die Aufteilung der Kosten einigen, entscheidet der Gemeinderat.

3. Gestaltungsplan

Art. 68 Zweck

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

²Das Instrument des Gestaltungsplanes kann auch für Einkaufszentren, Sport- und Freizeitanlagen sowie für Abbau- und Deponievorhaben und dergleichen verwendet werden.

Art. 69 Verhältnis zur Zonenplanung 1. Abweichungen, Qualitätsbonus

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

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

³Der Bonus für erhöhten Qualitätsstandard Energie richtet sich nach Art. 249 ff.

Art. 70 2. Voraussetzungen, Qualitätsmerkmale

¹Der Gemeinderat kann Abweichungen gemäss Art. 69 gewähren, wenn alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist;
2. es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt;
3. grössere zusammenhängende Grünflächen und ein gutes Bepflanzungskonzept vorgesehen sind und verkehrsabseits gelegene Spielplätze oder andere Freizeitanlagen von mindestens 15 Prozent der Bruttogeschossflächen der Wohnbauten erstellt werden;
4. die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr sowie die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge zweckmässig angelegt werden.

² Die Höhe des Qualitätsbonus richtet sich nach dem Verhältnis der Umsetzung der Qualitätsmerkmale.

Art. 71 3. Umlagerung der Ausnützung

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

Art. 72 Mindestfläche

Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement abgewichen werden kann, beträgt 3000 m²; Art. 112 Abs. 4 bleibt vorbehalten.

Art. 73 Gestaltungsplanpflicht

¹ Die Gemeinden können im Zonenplan Gebiete bezeichnen, in denen nur im Rahmen eines bewilligten Gestaltungsplanes gebaut werden kann.

² Baubewilligungen für Gebiete mit einer Gesamtfläche von über 5000 m² dürfen nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden, sofern kein Bebauungsplan vorliegt.

³ Soweit die öffentlichen Interessen es erfordern, kann der Gemeinderat vor Erteilung einer Baubewilligung von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ohne Rücksicht auf die Grösse des Baugrundstückes einen Gestaltungsplan verlangen.

Art. 74 Erlass und Änderung durch die Gemeinde

¹ Verständigen sich die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die Erstellung oder Änderung eines Gestaltungsplanes nicht, kann der Gemeinderat auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer Beteiligter den Gestaltungsplan erstellen beziehungsweise ändern.

² Verständigen sich drei Viertel der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die Änderung eines Gestaltungsplanes, muss der Gemeinderat auf begründetes Gesuch den Gestaltungsplan ändern.

³ Änderungen gemäss Abs. 1 und 2 dürfen nur vorgenommen werden, wenn dadurch die Qualität des Gestaltungsplanes verbessert wird.

Art. 75 Inhalt

Der Gestaltungsplan enthält insbesondere Bestimmungen über:

1. Lage, Grösse, Gestaltung und Zweckbestimmung der Bauten, sowie deren Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;

2. Lage, Grösse und Gestaltung der Verkehrsanlagen, der Abstellflächen für Fahrzeuge und der Flächen für die Entsorgung;
3. Baulinien;
4. Grünflächen, Bepflanzung, Spielplätze und andere Freizeitanlagen, Ruheplätze;
5. Gemeinschaftsanlagen;
6. Terraingestaltung und Einfriedungen;
7. Parzellierung und Etappierung;
8. Rekultivierung und Nachnutzung, insbesondere bei temporären Nutzungen wie Abbau und Deponien.

Art. 76 Modell, Profile

¹Mit dem Gestaltungsplan ist ein Modell mit den angrenzenden Bauten und Anlagen einzureichen.

²Der Gemeinderat kann verlangen, dass alle oder einzelne Bauten und Anlagen im Profil ausgesteckt werden.

Art. 77 Verfahren
1. Auflage, Einsprache

¹Nach der Vorprüfung legt der Gemeinderat den Gestaltungsplan während 30 Tagen öffentlich auf.

²Die Auflage ist unter Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit zu veröffentlichen.

Art. 78 Information

Der Gemeinderat teilt den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern des vom Plan erfassten Gebietes und den Eigentümerinnen und Eigentümern der angrenzenden Grundstücke die Auflage mit.

Art. 79 2. Einsprachen
a) Zulässigkeit

Innerhalb der Auflagefrist kann beim Gemeinderat schriftlich, begründet und mit Antrag Einsprache erhoben werden.

Art. 80 b) Behandlung, Wiederholung

¹Die Einsprachen sind den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes innerhalb von drei Arbeitstagen

nach Ablauf der Auflagefrist zur Stellungnahme zuzustellen.

² Der Gemeinderat prüft die Einsprachen und versucht eine gütliche Einigung herbeizuführen.

³ Hat die Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen.

Art. 81 c) Eröffnung des Entscheides

Der Gemeinderat entscheidet gleichzeitig über den Gestaltungsplan und die nicht erledigten öffentlichrechtlichen Einsprachen.

Art. 82 Genehmigung, Anmerkung im Grundbuch

¹ Der Gestaltungsplan bedarf für seine Gültigkeit der Genehmigung der Direktion.

² Beinhaltet ein Gestaltungsplan auch Abweichungen von einem Bebauungsplan oder soll mit der Genehmigung das Enteignungsrecht im Sinne von Art. 66 Abs. 2 erteilt werden, ist der Regierungsrat für die Genehmigung zuständig.

³ Der Gestaltungsplan ist auf Kosten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 83 Geltungsdauer, Änderung

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

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

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

Art. 84 Kosten

¹ Die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass des Gestaltungsplanes tragen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb des Gestaltungsplangebietes im Verhältnis ihres Interesses beziehungsweise des wirtschaftlichen Nutzens.

² Wo erhebliche öffentliche Interessen an einem Gestaltungsplan bestehen, hat die Gemeinde entsprechende Beiträge zu leisten.

³ Können sich die Beteiligten nicht über die Aufteilung der Kosten einigen, entscheidet der Gemeinderat.

IV. ZONENVORSCHRIFTEN

A. Bauziffern

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 85 Zweck

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

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

Art. 86 Ausnützungsziffer 1. Begriff

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Gesamtheit der anrechenbaren Geschossflächen der Bauten und der anrechenbaren Grundstückfläche.

Art. 87 2. Ausbau bestehenden Raumes

¹ Der Ausbau des am 30. Juni 1990 bestehenden umbauten Raumes ist zulässig, auch wenn dadurch die zulässige Anzahl Vollgeschosse und die festgelegte Ausnützungsziffer überschritten wird.

² Die übrigen Bauvorschriften sind einzuhalten und für die Mieterinnen und Mieter müssen genügend Nebenräume (Abstellräume, Keller, usw.) bestehen bleiben.

³ Das äussere Volumen der Bauten darf nur durch Lukarnen, Gauben und dergleichen eine Vergrösserung erfahren.

Art. 88 Überbauungsziffer

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

Art. 89 Baumassenziffer

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

Art. 90 Grünflächenziffer

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

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

2. Berechnungsweise**Art. 91 Grundstückfläche
1. anrechenbar**

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 Schiffe.

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

Art. 92 2. nicht anrechenbar

Nicht als Grundstückfläche anrechenbar sind:

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

**Art. 93 Geschossfläche
1. anrechenbar**

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

²Bei Galeriegeschossen sind die tatsächlich vorhandenen Flächen anrechenbar.

Art. 94 2. nicht anrechenbar

- ¹Folgende Bruttogeschossflächen werden nicht angerechnet:
1. Dachgeschosse und Untergeschosse, die nicht als Vollgeschosse gelten;
 2. Windfänge bei Hauseingängen, allgemein zugängliche, abgeschlossene Treppenhäuser, Liftanlagen sowie Laubengänge;
 3. vom Wohnraum abgetrennte, verglaste Balkone, Veranden und Wintergärten, im Ausmasse von insgesamt nicht mehr als 15 Prozent der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen; als Wintergarten gilt ein vollverglaster Baukörper in einer Glas-/Holz-/Metallkonstruktion;
 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; befinden sich diese innerhalb einer Wohnung sind höchstens 10 m² sowie ein Reduit von 5 m² nicht anrechenbar;
 8. Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, Kehrrechtbehälter 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 Prozent 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 Prozent der Summe aller zu berücksichtigenden Bruttogeschossflächen übersteigen;

²Der Regierungsrat kann weitere Flächen als nicht anrechenbar bezeichnen.

³Werden die Limiten gemäss Abs. 1 Ziffern 3, 7 und 9 Buchstabe a) sowie Ziffer 10 überschritten, ist die entsprechende Bruttogeschossfläche voll anrechenbar.

Art. 95 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.

Art. 96 2. nicht anrechenbare Bauteile

Bei der Berechnung der überbauten Grundfläche sind nicht anzurechnen:

1. offene ein- und vorspringende Balkone, soweit die Ausladung 2,5 m nicht übersteigt;
2. Dachvorsprünge und Vordächer, soweit ihre Ausladung 1,5 m nicht übersteigt;
3. Erker, Laubengänge und Vorbauten aller Art, die mindestens 2,5 m über dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain liegen, soweit ihre Ausladung 1,5 m nicht übersteigt;
4. unbewohnte, übergrünte Gebäudeteile wie Tiefgaragen und dergleichen, soweit sie dreiseitig mit nicht mehr als 1 m über das gewachsene oder tiefergelegte Terrain hinausragen.

Art. 97 Umbauter Raum
1. Messweise

¹ Der umbaute Raum entspricht dem oberirdischen Rauminhalt des Gebäudes mit seinen Aussenmassen.

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

Art. 98 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;

Werden die Limiten gemäss Abs. 1 Ziffern 1-3 überschritten, ist die entsprechende überbaute Grundfläche voll anrechenbar.

4. Dachvorsprünge und Vordächer, soweit ihre Ausladung 1.5 m nicht übersteigt;
5. Balkone, soweit ihre Ausladung 2,5 m nicht übersteigt;
6. vorspringende Bauteile wie Erker und dergleichen, soweit ihre Ausladung 1,5 m nicht übersteigt.

Art. 99 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. 90 Absatz 2 des Baugesetzes.

3. Nutzungsübertragung

Art. 100 Zulässigkeit 1. allgemein

¹ Eine Nutzungsübertragung ist zulässig, wenn:

1. das belastete und das begünstigte Grundstück aneinander angrenzen;
2. das belastete und das begünstigte Grundstück Bauzonen angehören, welche die gleiche Nutzung zulassen;
3. durch die Nutzungsübertragung die zulässige Nutzung auf dem begünstigten Grundstück um höchstens einen Fünftel erhöht wird;
4. und die übrigen Bauvorschriften einer Nutzungsübertragung nicht entgegenstehen.

² Innerhalb des von einem Gestaltungsplan erfassten Gebietes können Abweichungen von Ziffer 1, 2 und 3 bewilligt werden.

³ Kettenübertragungen sind nicht zulässig.

Werden die Limiten gemäss Abs. 1 Ziffern 4-6 überschritten, ist der entsprechende Rauminhalt voll anrechenbar.

Art. 101 2. bei Strassen

Die Nutzungsübertragung über eine Strasse hinweg ist zulässig, wenn durch die Strasse unüberbaubare Restparzellen entstanden sind.

Art. 102 Form, Anmerkung im Grundbuch

¹Die Nutzungsübertragung bedarf zur Gültigkeit der Genehmigung des Gemeinderates und, sofern nicht alle betroffenen Grundstücke der gleichen Eigentümerin oder dem gleichen Eigentümer gehören, der öffentlichen Beurkundung.

²Sie ist auf Veranlassung des Gemeinderates und auf Kosten der begünstigten Grundeigentümerin oder des begünstigten Grundeigentümers im Grundbuch aller beteiligten Parzellen als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

³Die Löschung der Anmerkung bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

B. Baulinien**Art. 103 Grundsatz**

¹Baulinien können insbesondere entlang von Verkehrsanlagen und Leitungen, Gewässern, Wäldern sowie Natur- und Kulturobjekten festgelegt werden.

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

Art. 104 Festlegungspflicht

Baulinien sind festzulegen:

1. wenn grössere oder kleinere als die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten sind;
2. in Ortsbildern von nationaler oder kantonaler Bedeutung und im Bereich geschützter und schützenswerter Bauten;
3. bei der Planung von neuen öffentlichen Strassen und von Privatstrassen; das Verfahren richtet sich nach der Strassengesetzgebung⁷.

Art. 105 Wirkungen

¹Mit der Festlegung einer Baulinie kann:

1. der Mindestabstand der Bauten festgelegt werden;
2. die für Bauten und Anlagen zur Verfügung stehende Fläche und das Ausmass der Freihalteflächen bezeichnet werden;

3. vorgeschrieben werden, dass an die Linie zu bauen ist.
- ²Baulinien gehen allen andern öffentlichrechtlichen Abstandsvorschriften vor.
- ³Für Baulinien entlang von Strassen bleiben die Vorschriften der Strassengesetzgebung⁷ vorbehalten.

Art. 106 Ausnahmen**1. bei bestehenden Bauten**

- ¹An bestehenden Bauten und Anlagen, die über die Baulinien hinausragen, sind im Rahmen der Zonenvorschriften An-, Um- oder Aufbauten zu gestatten, wenn die öffentlichen Interessen nicht wesentlich berührt werden.
- ²Überschreitungen der Baulinien sind auch erlaubt, wenn bestehende Bauten gegen Wärmeverluste isoliert werden.

Art. 107 2. bei öffentlichen Einrichtungen

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

C. Zonen**1. Allgemeine Bestimmungen****Art. 108 Zonenarten**

Die Zonenpläne unterteilen das Gemeindegebiet in:

1. Bauzonen;
2. Nichtbauzonen;
3. Schutzzonen;
4. weitere Zonen.

Art. 109 Zonenüberlagerung

- ¹Zonen können sich überlagern, wenn ihre Zwecke einander nicht ausschliessen oder die Nutzung zeitlich gestaffelt erfolgt.
- ²Die Nutzungszonen können insbesondere durch folgende Zonen überlagert werden:

1. Kurzzone;

Überschreitungen der Baulinien sind auch erlaubt, wenn an der Aussenhülle von bestehende Bauten Wärmedämmungen angebracht werden.

2. Zone für Sport und Freizeitanlagen;
3. Sondernutzungszone;
4. Grünzone;
5. Freihaltezone;
6. Gefahrenzone;
7. Schutzzone.

Art. 110 Gemischte Zonen

Soweit der Zonencharakter es zulässt, sind auch gemischte Zonen zulässig.

Art. 111 Verdichtete Bauweise **1. Zweck**

Die verdichtete Bauweise bezweckt insbesondere eine haushälterische Nutzung des Bodens und einen minimalen Erschliessungsaufwand.

Art. 112 2. besondere Zonen, Sicherstellung

¹ Die Gemeinden können im Zonenplan Bauzonen für verdichtete Bauweise bestimmen.

² Für diese Zonen sind im Bau- und Zonenreglement besondere Bauvorschriften zu erlassen.

³ Der Zweck der verdichteten Bauweise ist durch einen Gestaltungsplan sicherzustellen.

⁴ Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan mit verdichteter Bauweise beträgt 2000 m².

Art. 113 3. Hochhäuser

¹ Als Hochhaus gilt eine Baute mit mehr als acht Vollgeschossen beziehungsweise einer Fassadenhöhe von mehr als 22 m.

² Die Gemeinden können im Bau- und Zonenreglement Gebiete bezeichnen, in denen keine Hochhäuser errichtet werden dürfen.

³ Hochhäuser dürfen nur gestützt auf einen Gestaltungsplan errichtet werden.

Die Gemeinden können im Bau- und Zonenreglement Gebiete bezeichnen, in denen ~~keine~~ Hochhäuser errichtet werden dürfen.

2. Bauzonen

Art. 114 Wohnzone

- ¹ Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt.
- ² Nicht störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.

Art. 115 Kern-, Zentrums- und Dorfzonen

- ¹ Kern-, Zentrums- und Dorfzonen umfassen Ortsteile, die zentrumsbildende Funktionen aufweisen oder dem Ort das Gepräge geben.
- ² Es sind darin öffentliche Bauten, Wohnbauten, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie sich mit dem gewachsenen Charakter des Ortskerns, Zentrums oder Dorfes vereinbaren lassen.

Art. 116 Industriezone

- ¹ Die Industriezone ist für industrielle Anlagen und gewerbliche Betriebe bestimmt, die in andern Zonen nicht zulässig sind.
- ² Bürobauten sind gestattet, doch kann deren Anteil im Bau- und Zonenreglement beschränkt werden.
- ³ Wohnraum darf nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

Art. 117 Gewerbezone

- ¹ Die Gewerbezone ist für mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt.
- ² Bürobauten sind gestattet, doch kann deren Anteil im Bau- und Zonenreglement beschränkt werden.
- ³ Wohnraum darf nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

Art. 118 Wohn- und Gewerbezone

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

Für betrieblich an den Standort gebundenes Personal darf eine Wohnung erstellt werden.

Minderheitsantrag:
Abs. 3 streichen

Art. 119 Kurzone

- ¹ Die Kurzone dient Kur- und Erholungszwecken.
- ² Die Nutzung ist konkret zu umschreiben.

Art. 120 Ferienhauszone

Die Ferienhauszone ist für Ferien- und Wochenendhäuser bestimmt.

Art. 121 Zone für öffentliche Zwecke

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

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

³ Als öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen gelten namentlich:

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

⁴ Die Nutzung ist konkret zu umschreiben.

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

⁶ Der Gemeinderat kann Abweichungen von Abs. 5 bewilligen.

Art. 122 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

¹ Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist bestimmt für Sport- und Spielanlagen, Reitbetriebe, Skipisten, Camping- und Rastplätze, Familiengärten, Bau-

ten und Anlagen von Jugend- und Freizeitorganisationen usw.

²Die Nutzung ist konkret zu umschreiben.

³Die Grundstücke, für die um die Erteilung des Enteignungsrechtes gemäss Art. 46 Abs. 3 nachgesucht werden kann, sind im Zonenplan zu bestimmen.

3. Nichtbauzonen

Art. 123 Landwirtschaftszone

1. ordentliche Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone dient den in Art. 16 RPG² aufgeführten Zielen.

²Zulässig sind im Rahmen der Verordnung des Bundesrates zum RPG² Bauten, Anlagen und Nutzungen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind, insbesondere auch Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen.

Art. 124 2. Alpwirtschaftszone

¹Die Alpwirtschaftszone dient dem Erhalt der Alpnutzung und der herkömmlich - traditionellen Bewirtschaftung in diesen Gebieten. Sie umfasst die als Sömmerungsgebiet gemäss der Bundesgesetzgebung²⁷ ausgeschiedenen Flächen.

²Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Bewirtschaftung der Alpen, für die Verwertung alpeigener Produkte sowie für alpwirtschaftliche Nebenbetriebe notwendig sind.

Art. 125 3. Speziallandwirtschaftszone

¹Die Gemeinden können im Zonenplan unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des RPG² spezielle Landwirtschaftszonen festlegen, in denen zusätzlich auch Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig sind, die über die innere Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebes hinausgehen.

²Der Regierungsrat:

1. bezeichnet die Gebiete, in denen Speziallandwirtschaftszonen nicht zulässig sind;
2. regelt die Anforderungen, welche die Gemeinden bei der Festlegung der Speziallandwirtschaftszonen zu beachten haben;
3. regelt die Anforderungen an Erschliessungsanlagen, welche infolge der Ausscheidung der Speziallandwirtschaftszonen neu zu erstellen oder auszubauen sind;

Die Alpwirtschaftszone dient dem Erhalt der Alpnutzung. Sie umfasst die als Sömmerungsgebiet gemäss der Bundesgesetzgebung²⁷ ausgeschiedenen Flächen.

4. regelt die Überwälzung von Infrastrukturkosten, welche infolge der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen zusätzlich anfallen.

Art. 126 Übriges Gebiet

- ¹ Das übrige Gebiet umfasst Land:
1. das keiner Nutzung zugewiesen werden kann (Ödland, Geröllhalden usw.) oder
 2. dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

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

Art. 127 Freihaltezone

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

Art. 128 Gewässerraumzone

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

² Die Ausscheidung erfolgt nach den Vorschriften der Spezialgesetzgebung, insbesondere der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz³ und den Wasserbau⁴.

4. Schutzzonen

Art. 129 Begriff

Schutzzonen umfassen Gebiete, die aus Gründen des öffentlichen Interesses eines besonderen Schutzes bedürfen.

Art. 130 Inhalt

- ¹ Als Schutzzonen können bestimmt werden:
1. Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer;
 2. besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften;
 3. Baumbestände, Hecken, Aussichtslagen;

4. bedeutende Orts- und Strassenbilder;
5. die Umgebung geschichtlicher Stätten und einzelner schützenswerter Objekte;
6. Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

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

5. Weitere Zonen

Art. 131 Grünzone

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

²Die Nutzung ist konkret zu umschreiben.

³Sie dient zur:

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

⁴Die Grundstücke, für die um die Erteilung des Enteignungsrechtes gemäss Art. 46 Abs. 3 nachgesucht werden kann, sind im Zonenplan zu bestimmen.

Art. 132 Gefahrenzone

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

²Die Bau- und Nutzungsbestimmungen sind konkret zu umschreiben.

Art. 133 Sondernutzungszone

¹Die Sondernutzungszone kann sowohl als Bauzone als auch als Nichtbauzone ausgestaltet werden.

²Die Bau- und Nutzungsbestimmungen sind konkret zu umschreiben.

D. Erschliessung

Art. 134 Begriff

Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

Art. 135 Erschliessungspflicht, Erschliessungsprogramm

¹Die Gemeinden sind verpflichtet, die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen. Dabei ist auch auf die Erschliessung durch ein öffentliches Verkehrsmittel zu achten.

²Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm, insbesondere unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde.

³Die Beschlussfassung über die Kredite für die Erstellung und Erneuerung der Erschliessungsanlagen sowie abweichende Vorschriften der Spezialgesetzgebung, insbesondere betreffend Abwasseranlagen, bleiben vorbehalten.

Art. 136 Erschliessungsanlagen

¹Die Gemeinde baut die Erschliessungsanlagen, sofern nicht besondere Erschliessungsträger bestehen.

²Der Gemeinderat kann den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Erstellung der Anlagen überbinden.

Art. 137 Erschliessungsvereinbarung

¹Der Gemeinderat kann mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine schriftliche Vereinbarung über die Erschliessung abschliessen, insbesondere betreffend spätesten Ausführungszeitpunkt und Finanzierung.

²Der Gemeinderat kann verlangen, dass diese Vereinbarung vor der Beschlussfassung über die Einzonung neuer Bauzonen vorliegt.

³Die Vereinbarungen sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 138 Enteignung

Für die Erschliessung steht den Gemeinden das Enteignungsrecht zu.

Der Gemeinderat schliesst mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine schriftliche Vereinbarung über die Erschliessung ab, insbesondere betreffend spätestem Ausführungszeitpunkt und der Finanzierung.

Art. 139 Rechte der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

¹Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können sich durch die Direktion ermächtigen lassen, ihr Land selber zu erschliessen, wenn die Gemeinde binnen dreier Jahre nach Bezeichnung des Erschliessungsbereiches die Erschliessung nicht in Angriff genommen hat.

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

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

Art. 140 Beiträge der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

¹Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Beiträge für die Kosten der Erschliessung.

²Die Gemeinde kann die Kosten der Erschliessung vollumfänglich den Eigentümerinnen und Eigentümern überbinden. Art. 45 Abs. 2 des Strassengesetzes⁷ und andere spezialgesetzliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

³Beiträge werden fällig, sobald die Erschliessungsanlagen benutzbar sind.

V. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG**A. Landumlegung****Art. 141 Zweck**

¹Grundstücke innerhalb und ausserhalb der Bauzonen können mit einer Landumlegung neu gebildet werden, so dass sie sich nach Lage, Form und Grösse für eine recht- und zweckmässige Nutzung eignen.

²Eine Landumlegung kann auch zur Erschliessung von Grundstücken durchgeführt werden.

Art. 142 Voraussetzungen
1. allgemein

Eine Landumlegung darf in der Regel nur aufgrund des rechtskräftigen Zonen-, Bebauungs- oder Gestaltungsplans, eines rechtskräftigen Strassen- oder Baulinienplans, eines Strassenprojektes nach der Strassengesetzgebung⁷ oder im Zusammenhang mit der Ausarbeitung oder Anpassung eines solchen Planes

oder Projektes vorgenommen werden.

Art. 143 2. besondere

¹Der Gemeinderat kann eine Landumlegung anordnen und durchführen, wenn:

1. dadurch eine den Zielen der Raumplanung besser entsprechende Nutzungsordnung verwirklicht werden kann, oder
2. das öffentliche Interesse die Sanierung eines überbauten Gebietes erfordert.

²Der Gemeinderat ist zur Durchführung einer Landumlegung verpflichtet, wenn:

1. der Regierungsrat dies im Zusammenhang mit Nutzungsplanungen, Strassen oder anderen öffentlichen Bauten und Anlagen verfügt;
2. die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des in Frage kommenden Bodens gehört, dies verlangt.

Art. 144 Vorprüfung

Vor der Einleitung einer Landumlegung ist bei der Direktion ein Vorprüfungsverfahren durchzuführen.

Art. 145 Entscheid, Einleitung und Auflage

¹Die Landumlegung wird nach Anhören der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch den Entscheid des Gemeinderates eingeleitet. Der Zweck und das betroffene Gebiet sind zu umschreiben.

²Der Entscheid ist zu veröffentlichen und den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unter Hinweis auf das Rechtsmittel zu eröffnen.

Art. 146 Planungszone

¹Beschliesst der Gemeinderat die Durchführung eines Landumlegungsverfahrens, kann er eine Planungszone erlassen.

²Die Planungszone erlischt, wenn der Landumlegungsplan binnen zweier Jahre nicht aufgelegt oder binnen vier Jahren nicht genehmigt wird. Der Gemeinderat kann diese Fristen um höchstens ein Jahr verlängern.

Art. 147 Land für den Bedarf der Gemeinde

¹Von den betroffenen Grundstücken können die Flächen für Verkehrsanlagen, Abstellflächen für Fahrzeuge, Spielplätze, Freizeitanlagen und weitere den gemeinsamen Bedürfnissen dienende Anlagen ausgeschieden werden. Diese Flächen sind den Eigentümerinnen und Eigentümern zu Gesamteigen-

tum zuzuweisen, soweit sie nichts ins Eigentum eines Gemeinwesens übergehen.

²Für die Abtretung von Rechten zu öffentlichen Zwecken ist, wenn keine gütliche Einigung erzielt werden kann, die Entschädigung nach den Vorschriften der Enteigungsgesetzgebung⁸ festzusetzen.

Art. 148 Neuzuteilung, Wertausgleich

¹Alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sollen einen Anteil an der Verteilmasse erhalten, der wertmässig dem eingebrachten Land entspricht. Der Verlust an zuteilungsfähigem Land zufolge Ausscheidung von Flächen für den Gemeinbedarf ist im Verhältnis der Ausmasse der eingebrachten Flächen anzurechnen.

²Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind mit Geld auszugleichen. Durch Dienstbarkeiten Betroffene haben einen angemessenen Vorteilbeitrag zu leisten oder sind zu entschädigen.

³Reicht der Anteil einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers an der Verteilungsmasse zur Bildung eines überbaubaren Grundstückes nicht aus, ist eine entsprechende Geldentschädigung zu entrichten.

Art. 149 Massgebender Wert

Für die Schätzung der betroffenen Grundstücke, Bauten und Anlagen, Bäume und anderer Bestandteile der Grundstücke, ist der Verkehrswert massgebend.

Art. 150 Fälligkeit von Ausgleichszahlungen

¹Ausgleichszahlungen für Mehr- und Minderwerte, die nicht durch Boden ausgeglichen werden können, für unüberbaubare Grundstücke und für andere Vor- und Nachteile im Sinne von Art. 148 werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landumlegungsplanes fällig. Sie sind dem Gemeinderat oder der von ihm bezeichneten Inkassostelle zuhanden der Berechtigten zu bezahlen.

²Die Ausgleichszahlungen sind ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit zu 5 Prozent zu verzinsen.

³Ergeben sich bei der Vermessung Korrekturen im Landumlegungsplan, entscheidet der Gemeinderat über Nach- und Rückforderungen.

Art. 151 Bereinigung der Rechte

¹Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen können aufgehoben, geändert oder auf neue Grundstücke verlegt werden.

²Für die Ordnung der Grundpfandverhältnisse finden die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches⁹, insbesondere Art. 802 - 804 und 811,

Anwendung.

Art. 152 Auflageverfahren

¹ Der Landumlegungsplan mit Verkehrswertschätzung, vorgesehener Neuzuteilung und allfälligem Wertausgleich ist für die Beteiligten während 30 Tagen zur Einsicht aufzulegen. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind vom Gemeinderat über die Auflage zu informieren.

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

³ Bei schriftlicher Zustimmung aller Beteiligten kann der Gemeinderat auf die Planaufgabe verzichten.

Art. 153 Genehmigung, Inkrafttreten

¹ Der Gemeinderat prüft die Einsprachen und versucht eine gütliche Einigung herbeizuführen.

² Er entscheidet über die unerledigten Einsprachen und beschliesst den Landumlegungsplan.

³ Der Landumlegungsplan bedarf der Genehmigung des Regierungsrates. Mit der Genehmigung ist über allfällige Verwaltungsbeschwerden zu entscheiden.

⁴ Die neuen Rechtsverhältnisse treten frühestens mit der Genehmigung des Landumlegungsplanes durch den Regierungsrat und, sofern die Landumlegung im Hinblick auf einen neuen oder anzupassenden Nutzungsplan durchgeführt wird, mit der Rechtskraft des neuen oder angepassten Nutzungsplanes in Kraft. Der Gemeinderat kann einen späteren Zeitpunkt für das Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse festlegen.

Art. 154 Kosten

1. allgemein, Fälligkeit, Verzinsung

¹ Die Kosten der Landumlegung sowie der Aufwendungen für Anlagen, die vorwiegend den allgemeinen Bedürfnissen des Landumlegungsgebietes dienen, kann der Gemeinderat soweit auf die Beteiligten verlegen, als ihnen Vor- und Nachteile erwachsen.

² Die Kostenbeiträge werden 30 Tage nach Eintritt der Rechtskraft der Kostenverfügung fällig.

³ Der Verzugszins beträgt 5 Prozent.

Art. 155 2. Einsprache

¹ Gegen den Kostenverteiler kann binnen 30 Tagen nach erfolgter Zustellung beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.

²Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen, wenn keine gütliche Einigung herbeigeführt werden kann.

Art. 156 Ergänzendes Recht

Der Regierungsrat regelt in einer Vollzugsverordnung das weitere Verfahren, insbesondere betreffend die Grundlagen für die Landumlegung, den Inhalt des Landumlegungsplanes, die Vermessung und Vermarkung sowie die Kosten.

Art. 157 Vorbehalt der Spezialgesetzgebung

Die Vorschriften über die Landumlegung gelten nicht für die land- und forstwirtschaftliche Güterzusammenlegung.

Art. 158 Eintragung im Grundbuch

Nach Abschluss des Landumlegungsverfahrens veranlasst der Gemeinderat die Eintragung der neuen Rechtsverhältnisse im Grundbuch.

B. Grenzregulierung

Art. 159 Zweck, Voraussetzungen

¹Für ungünstig abgegrenzte Baugrundstücke, die ihrem Flächeninhalt nach überbaubar sind, kann der Gemeinderat auf den Zeitpunkt der Überbauung auf Begehren eines Grundeigentümers oder von Amtes wegen eine Grenzregulierung anordnen.

²Den anderen beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern darf aus der Grenzregulierung kein nennenswerter Nachteil erwachsen. Insbesondere dürfen die Grundstücke, die einseitig abgetrennt werden, nicht selbstständig überbaubar sein. Der Wert der Grundstücke darf nur unerheblich verändert werden.

Art. 160 Wertausgleich

¹Wertänderungen der Grundstücke haben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in Geld auszugleichen.

²Dinglich Berechtigte, deren Rechte beeinträchtigt werden, haben ihre Ansprüche auf Entschädigung bei der Grundeigentümerin oder beim Grundeigentümer des belasteten Grundstückes geltend zu machen.

Art. 161 Verfahren

¹Der Gemeinderat legt nach Anhören der Beteiligten die neuen Grenzen, die allfällig zu leistenden Entschädigungen und die Verteilung der Kosten fest.

² Im Übrigen gelten die Vorschriften über die Landumlegung.

VI. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN UND BEITRÄGE

A. Übernahmepflicht der Gemeinde

Art. 162 Pflicht zur Übernahme von Grundstücken

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

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

B. Entschädigungen bei Planungen

Art. 163 Grundsatz

Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, ist nach Art. 5 Abs. 2 RPG² volle Entschädigung zu leisten.

Art. 164 Verweis auf Enteignungsgesetz

¹ Kann keine gütliche Einigung erzielt werden, wird die Entschädigung gemäss Enteignungsgesetz⁸ festgesetzt.

² Das Enteignungsverfahren kann von der Enteignerin beziehungsweise dem Enteigner oder von der beziehungsweise dem Enteigneten eingeleitet werden.

Art. 165 Anmerkung im Grundbuch

Die Auszahlung von Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen ist im Grundbuch anzumerken.

C. Beiträge für öffentliche Werke

Art. 166 Grundsatz

¹ Gemeinden, Gemeindeverbände und Genossenschaften des kantonalen Rechts können für öffentliche Werke oder für Werke im öffentlichen Interesse

von den interessierten Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern Beiträge an die Bau-, Korrekions-, Betriebs- und Unterhaltskosten erheben. Für Wasser- und Energieversorgungsanlagen sowie Abwasseranlagen steht dieses Recht auch privaten Unternehmen zu, wenn sie eine öffentlichrechtliche Aufgabe im Einverständnis des zuständigen Gemeinwesens erfüllen.

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

³Vorbehalten bleiben abweichende Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

Art. 167 Umfang der Beitragspflicht

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

Art. 168 Regelung der Beitragspflicht

¹Die Träger von Werken im Sinne von Art. 166 Absatz 1 haben die Beitragspflicht der interessierten Grundeigentümerinnen und 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 Nidwalden¹⁰.

Art. 169 Pfandrecht

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

VII. BAUVORSCHRIFTEN

A. Allgemeine Bestimmungen und Begriffe

Art. 170 Benützung öffentlichen Grundes

¹Die vorübergehende oder dauernde Benützung öffentlichen Grundes ist bewilligungspflichtig.

²Es kann eine Verwaltungsgebühr und eine Benützungsg Gebühr erhoben werden.

³Die Höhe der Gebühren sind zu regeln:

1. für kantonales Eigentum durch den Regierungsrat;
2. für kommunales Eigentum in einem vom Gemeinderat erlassenen Reglement.

⁴Die Vorschriften des Strassengesetzes⁷ bleiben vorbehalten.

Art. 171 Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund

Der Kanton, die Gemeinden und die Unternehmen der Wasser- und Energieversorgung sind berechtigt, auf ihre Kosten an Grundstücken und Bauten unentgeltlich Zeichen und Einrichtungen anzubringen, soweit es das öffentliche Interesse erfordert.

Art. 172 Strassenbenennung, Häusernummerierung

¹Die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Plätze und Wege sowie die Häusernummerierung sind Sache des Gemeinderates.

²Die Schreibweise wird von der Nomenklaturkommission festgelegt.

Art. 173 Reklamen

¹Der Regierungsrat regelt in einer Reklameverordnung²⁵ die Zulässigkeit, die Bewilligungspflicht und die Gestaltung von Reklamen im Freien.

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

³Sie umschreibt und regelt insbesondere die Aufstellung, die Ausgestaltung und den Unterhalt der Reklamen sowie das Bewilligungsverfahren.

⁴Für die Bewilligung kann eine angemessene Gebühr erhoben werden. Re-

klamen für Veranstaltungen ideeller Vereine sind gebührenfrei, sofern damit nicht gleichzeitig kommerzielle Werbung gemacht wird.

⁵Die Gemeinden können im Rahmen der Zonenplanung weitere Gebiete oder Strassenzüge bezeichnen, in denen keine Fremdreklamen gestattet sind.

Art. 174 Gebäude

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

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

Art. 175 Gewachsenes Terrain

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

²Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn der Boden:

1. im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstückes oder zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet wurde, oder
2. innerhalb von 10 Jahren vor der Einreichung des Baugesuches aufgeschüttet und das neue Terrain nicht ausdrücklich in einem formellen Verfahren als künftig massgebender Verlauf des Bodens bezeichnet wurde.

Art. 176 Gebäude- und Grundstückunterhalt

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

²Der Gemeinderat kann verlangen, dass binnen angesetzter Frist zerfallene Gebäude oder Baureste von Gebäuden von der Eigentümerin oder vom Eigentümer abgeräumt und die Bauplätze ausgeebnet werden.

B. Erschliessung des Baugrundstückes

Art. 177 Grundsatz

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

²Ein Grundstück ist erschlossen, wenn:

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

Art. 178 Zufahrt

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

²Die Baubewilligungsbehörde ist berechtigt, im Einzelfall den Verhältnissen angepasste Vorschriften über Breite und Art der Ausführung der Zufahrt zum Baugrundstück zu erlassen.

³Der Regierungsrat kann anerkannte Normen von Fachverbänden als verbindlich erklären.

⁴Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Strassengesetzgebung⁷.

Art. 179 Notzufahrt

¹Der Notfalleinsatz der Feuerwehr und der Sanität ist jederzeit über einen Zufahrtsweg oder eine tragfähige Fahrspur zu gewährleisten.

²Auf eine Notzufahrt kann verzichtet werden, wenn der Notfalleinsatz anderweitig gewährleistet ist.

Art. 180 Zufahrt für Hinterlieger

Die Baubewilligungsbehörde kann die Sicherstellung der Zufahrt für Hinterlieger verlangen; Art. 135 ist sinngemäss anwendbar.

Art. 181 Rechtliche Sicherung

¹Jede Zufahrt ist durch den Eintrag im Grundbuch sicherzustellen.

²Die Änderung oder Löschung dieses Eintrages bedarf der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.

Art. 182 Ausfahrten, Ausgänge, Garagenvorplätze

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

C. Abstellplätze für Fahrzeuge**Art. 183 Erstellungspflicht**

Abstellplätze für Fahrzeuge sind auf privatem Grund zu schaffen:

1. bei der Neuerstellung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen, die Verkehr auslösen;

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

Art. 184 Aufhebung von Abstellplätzen

Bei bestehenden Bauten und Anlagen kann der Gemeinderat unabhängig von baulichen Massnahmen die Aufhebung von Abstellplätzen für Fahrzeuge verlangen, wenn der bisherige Zustand regelmässig Verkehrsstörungen bewirkt und die Verpflichtung nach den Umständen technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

Art. 185 Anzahl

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

²Es 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 Motelschlafräum;
 - 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 Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS)²⁶ als Richtlinie; der Gemeinderat kann die Anzahl unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse herabsetzen.

³Bei 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.

⁴Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Luft und Gewässern, geschützten Objekten, können die Gemeinden die Zahl der erforderlichen Abstellplätze tiefer ansetzen und die Schaffung zusätzlicher Abstellplätze untersagen.

Art. 186 Berechnung

Als Bruttogeschossfläche gemäss Art. 185 gilt die gemäss Art. 93 und Art. 94 berechnete Fläche, zuzüglich der Flächen in Dach- und Untergeschossen.

Art. 187 Lage

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

²Der Bestand und die bestimmungsgemässe Nutzung von Abstellplätzen ausserhalb des Baugrundstückes sind durch den Eintrag im Grundbuch sicherzustellen.

³Die Baubewilligungsbehörde veranlasst auf Kosten der berechtigten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer den Eintrag.

⁴Die Änderung oder Löschung dieses Eintrages bedarf der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.

Art. 188 Gestaltung

Abstellplätze sind verkehrsgerecht anzulegen. Die Normen des VSS²⁶ gelten als Richtlinien.

Art. 189 Gemeinschaftsanlagen, Erstellungspflicht

¹Die Schaffung öffentlicher oder privater Gemeinschaftsanlagen und die Beteiligung an solchen können von der Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren verfügt werden:

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

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

Art. 190 Ersatzabgabe **1. Voraussetzung und Höhe**

¹Ist die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage binnen nützlicher Frist nicht möglich, hat die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer, die oder der gestützt auf eine Verfügung der Baubewilligungsbehörde keine oder nur eine herabgesetzte Zahl eigener Abstellplätze schaffen muss, der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten.

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

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

men des Gemeinwesens.

⁴Streitigkeiten über die Höhe der Abgabe werden im Verfahren nach der Enteignungsgesetzgebung⁸ entschieden.

Art. 191 2. Pflichten der Gemeinden

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

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

D. Abstände

1. Allgemeine Bestimmung

Art. 192 Vorspringende Gebäudeteile

¹Bei der Messung von Abständen beziehungsweise gegenüber von Baulinien sind über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone, Erker, Treppen usw. nicht zu berücksichtigen:

1. soweit ihre Ausladung 1,3 m nicht übersteigt, und
2. ihre Länge 40 Prozent der parallel zur Grundstücksgrenze verlaufenden Fassadenlänge nicht übersteigt.

²Die Längenbeschränkung gemäss Abs. 1 Ziff. 2 gilt nicht bei:

1. Dachvorsprüngen und Vordächern;
2. Balkonen, Erkern, Treppen usw., die mindestens 3 m über dem fertig gestalteten Terrain liegen.

³Entlang von Strassen ist immer ein genügender Strassenraum (Lichtraumprofil) von jeglichen Bauten beziehungsweise Bauteilen frei zu halten.

2. Grenzabstand

Art. 193 Begriff

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

²Er setzt sich zusammen aus dem Grundabstand und dem Mehrlängenzuschlag.

Art. 194 Grundabstand

Der Grundabstand beträgt 40 Prozent der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4 m.

Art. 195 Mehrlängenzuschlag

Bei Fassaden von mehr als 40 m Länge erhöht sich der Grundabstand um einen Zehntel der Mehrlänge bis auf höchstens 7 m.

**Art. 196 Messweise
1. Fassadenhöhe**

¹ Die Höhe der Fassade ist in ihrer Mitte ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zur Oberkante der Fusspfette zu messen.

² Bei Giebelfassaden ist die Höhe des Giebeldreiecks nicht mitzuberücksichtigen. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung beziehungsweise Geländer zu messen. Unterschiedliche Höhen der gleichen Fassade sind auszumitteln.

Art. 197 2. Grundabstand, Mehrlängenzuschlag

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

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

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

**Art. 198 Spezielle Grenzabstände
1. Kleinbauten**

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

1. 3 m, sofern sie nicht mehr als 3,50 m Fassadenhöhe, 4,50 m Firsthöhe und 10 m Fassadenlänge aufweisen;
2. 2 m, sofern sie nicht mehr als 3 m Firsthöhe, 4 m Fassadenlänge und 9 m² Grundfläche aufweisen.
3. 1 m für allseitig offene Überdachungen von Gartensitzplätzen und dergleichen mit nicht mehr als 20 m² Grundfläche, 3 m Firsthöhe und 6 m Dachkantenlänge.

Der Grundabstand beträgt 40 Prozent der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3 m.

Art. 199 2. Bauten unter Niveau

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

Art. 200 3. Mauern, Einfriedungen, Lärmschutzwände, Sicherheitsvorrichtungen und Böschungen

¹Freistehende Mauern und andere Einfriedungen (Holzwände, Grünhäge usw.), die nicht mehr als 1,5 m über das gewachsene Terrain hinausragen, dürfen an der Grenze erstellt werden. Übersteigen sie dieses Höhenmass, sind sie um ihre Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen, doch darf die Höhe von 3,0 m nicht überschritten werden. Für Lärmschutzwände entlang von Kantons- oder Gemeindestrassen sowie für Sicherheitsvorrichtungen kann der Gemeinderat bezüglich Höhe und Grenzabstand von vorstehenden Bestimmungen abweichende Ausnahmen gestatten.

²Terrainverschiebungen, wie Abgrabungen und Aufschüttungen aller Art, müssen einen Grenzabstand von mindestens 60 cm einhalten. Abgrabungen dürfen senkrecht erfolgen. Bei Aufschüttungen darf im Bereich des Grenzabstandes gemäss Art. 193 - Art. 199 kein Teil des Böschungsabschlusses über eine ideale Böschungslinie mit einem Winkel von 45° ab dem Abstand von 60 cm hinausragen.

³Für Grünhäge und Hecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch²⁸.

Art. 201 4. Bauten und Anlagen am Bauzonenrand

Bei Bauten und Anlagen am Bauzonenrand sind von der Grenze zwischen den Bauzonen und den Nichtbauzonen die in den Art. 193 - Art. 199 vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Art. 202 5. geschlossene Bauweise

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

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

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

3. Gebäudeabstand

Art. 203 Begriff, Messweise

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen den Fassaden zweier Gebäude.

² Er ist nach den Vorschriften über den Grenzabstand zu messen.

³ Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen wäre.

Art. 204 Ordentlicher Gebäudeabstand

Der ordentliche Gebäudeabstand entspricht der Summe der gesetzlichen Grenzabstände.

Art. 205 Gebäudeabstand bei Kleinbauten

¹ Freistehende Kleinbauten von nicht mehr als 3,50 m Fassadenhöhe, 4,50 m Firsthöhe und 45 m² Grundfläche haben bei Fassaden von nicht mehr als 10 m Länge einen Gebäudeabstand von 3 m, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil, einzuhalten, sofern damit keine Gefahrenerhöhung verbunden ist.

² Gegenüber Nachbargrundstücken Dritter ist der ordentliche Grenzabstand einzuhalten.

4. Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen

Art. 206 Voraussetzungen

¹ Von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften dieses Gesetzes können Ausnahmen gestattet werden:

1. in bestehenden Ortskernen;
2. bei Industrie- und Gewerbebauten innerhalb ihrer Anlage;
3. bei schwierigem Baugelände;
4. zur Erhaltung architektonisch oder historisch wertvoller Ortsteile;
5. bei bestehenden Gebäuden für Isolationen gegen Wärmeverluste;
6. in Bebauungs- und Gestaltungsplänen, wobei gegenüber den Nachbargrundstücken die ordentlichen Abstände zu wahren sind;

5. bei bestehenden Gebäuden für Wärmedämmungsmassnahmen;

7. für Lärmschutzeinrichtungen;
8. für zeitlich befristete Bauten, wobei gegenüber den Nachbargrundstücken die ordentlichen Abstände einzuhalten sind;
9. in andern in diesem Gesetz vorgesehenen oder in ausserordentlichen Fällen.
 - ²Eine Ausnahmegewilligung darf nur erteilt werden, wenn:
 1. die öffentlichen Interessen und schutzwürdige private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden, und
 2. die Einhaltung der ordentlichen Abstände eine besondere Härte darstellte.
 - ³Steht auf einem Nachbargrundstück bereits eine Baute in einem geringeren Abstand von der gemeinsamen Grenze, als dieses Gesetz vorschreibt, kann die Baubewilligungsbehörde ausnahmsweise einen kleineren Gebäudeabstand bewilligen, sofern der neue Bau mindestens den gesetzlichen Grenzabstand einhält und die Unterdistanz zum Nachbargebäude unter den Gesichtspunkten der Gesundheit, des Feuerschutzes sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes tragbar erscheint.
 - ⁴Vorbehalten bleiben die Grenzabstandsvorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch¹¹.

Art. 207 Vereinbarungen

- ¹Gestützt auf öffentlich beurkundete Vereinbarungen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können:
1. die Grenzabstände gemäss Art. 193 - Art. 199 reduziert oder aufgehoben werden;
 2. der Grenzabstand gemäss Art. 201 auf 2 m reduziert werden.
- ²Die Vereinbarungen sind im Grundbuch als Grunddienstbarkeit einzutragen.
- ³Die Vereinbarungen bedürfen der Genehmigung der Baubewilligungsbehörde, welche in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen entscheidet. Liegt die Genehmigung nicht vor, entfalten die Vereinbarungen lediglich privatrechtliche Wirkung.

5. Andere Abstände

Art. 208 Strassenabstand

- ¹Der Strassenabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen dem Fahrbahnrand (einschliesslich Radstreifen) der Strasse und der Fassade.
- ²Der Strassenabstand beträgt unter Vorbehalt von Art. 180:
1. für Nationalstrassen die durch die Bundesvorschriften festgesetzte Dis-

- tanz;
2. für Kantonsstrassen 6 m;
 3. für Gemeindestrassen, öffentliche Strassen privater Eigentümer und Privatstrassen 4 m.

³Der Gemeinderat kann im Sinne von Art. 28 Abs. 3 des Strassengesetzes⁷ diese Mindestabstände herabsetzen oder aufheben.

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

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

Art. 209 Waldabstand

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

- ² Der Waldabstand, gemessen ab der Stockgrenze, beträgt:
1. für Hochbauten allgemein: 15 m;
 2. für Kleinbauten gemäss Art. 198 Ziffer 2: 6 m;
 3. für Bauten, die mit keinem Teil aus dem gewachsenen Terrain hinausragen: 7 m.

³In Ausnahmefällen kann der Gemeinderat beim Vorliegen besonderer Verhältnisse mit Zustimmung des kantonalen Amtes in Abweichung von Abs. 2 Ziff. 1 einen geringeren Abstand bewilligen.

- ⁴Diese Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn:
1. die Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen nicht gefährdet sind;
 2. die oder der Bauwillige mit der Waldeigentümerin oder dem Waldeigentümer eine dauernde Regelung für die Waldrandpflege und die Mehrkosten für die Holzerei getroffen hat.

Art. 210 Gewässerabstand **1. Begriff**

Der Gewässerabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Gewässerraumzone gemäss Art. 128 oder beim Fehlen einer solchen zwi-

schen der gemäss Art. 212 und Art. 213 festgelegten Gewässerabstandslinie und der Fassade beziehungsweise dem äussersten Anlageteil.

Art. 211 2. Grundsatz

- ¹ Der Gewässerabstand beträgt für oberirdische Bauten und Anlagen 3 m.
- ² Für die übrigen Bauten und Erschliessungsanlagen, insbesondere Strassen, Wege und Parkplätze muss kein Abstand eingehalten werden, wenn der Zugang zum Gewässer für Unterhalt, Intervention und Hochwasserschutz nicht eingeschränkt wird.

Art. 212 3. Gewässerabstandslinie **a) bei oberirdischen oder eingedolten Fliessgewässern**

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

1. 5 m bei einer Sohlenbreite bis 2 m;
2. 6 m bei einer Sohlenbreite bis 4 m;
3. 8 m bei einer Sohlenbreite bis 6 m;
4. 11 m bei einer Sohlenbreite bis 10 m;
5. 15 m bei einer Sohlenbreite über 10 m.

Art. 213 b) bei Seen

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

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

² Beim Vierwaldstättersee gelten 433.60 m.ü.M. als mittlerer Wasserstand.

Art. 214 4. Ausnahmen

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

- 1 der Abstand gemäss Art. 211 herabgesetzt oder aufgehoben werden;
- 2 die Erstellung innerhalb der Gewässerraumzone beziehungsweise auf der zwischen der Gewässerabstandslinie und dem Gewässer liegenden Fläche bewilligt werden.

² Diese Ausnahmegewilligungen bedürfen zusätzlich der Bewilligung durch die Direktion.

Art. 215 Abstand gegenüber Bahnlinien

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

² Der Bauabstand von Bahnlinien beträgt mindestens 6 m. Vorbehalten bleiben weitergehende Baubeschränkungen gemäss der Eisenbahngesetzgebung des Bundes¹².

Art. 216 Abstand gegenüber Hochspannungsleitungen und anderen technischen Einrichtungen

Der Bauabstand gegenüber Hochspannungsleitungen und anderen technischen Einrichtungen wie Antennen usw. richtet sich nach den Vorschriften der Gesetzgebung über den Umweltschutz⁵.

E. Geschosse, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge**Art. 217 Untergeschoss
1. Begriff**

¹ Als Untergeschoss gilt das Geschoss eines Gebäudes, das mit keinem Teil mit mehr als 1.5 m über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragt.

² Die Gemeinden können mit Rücksicht auf den Gefahrenschutz besondere, überlagerte Zonen festlegen, wo anstelle des gewachsenen oder tiefer gelegten Terrains die Schutzhöhe gemäss der Gefahrenkarte als massgebende Bezugshöhe gilt.

Art. 218 2. Anzahl, Sichtbarkeit

¹ Die Anzahl der zulässigen Untergeschosse kann von der Baubewilligungsbehörde im öffentlichen Interesse begrenzt werden, insbesondere aus Gründen der Sicherheit oder des Grundwasserschutzes.

² Sichtbar darf nur ein Untergeschoss im Rahmen von Art. 217 Abs. 1 sein. Im ersten oder in einem weiteren Untergeschoss darf für Hauseingänge und Garageneinfahrten höchstens ein Drittel der Fassadenlänge, mindestens jedoch 4 m, sichtbar sein.

Art. 219 Dachgeschoss

¹ Als Dachgeschoss gilt:

1. das oberste ganz oder teilweise in ein Dach integrierte Geschoss, unabhängig von der Anzahl der begehbaren Flächen;

2. das direkt unter dem Dach liegende Geschoss;
3. das Attikageschoss.

²Ein Dachgeschoss darf, gemessen ab der Oberkante des Geschossbodens bis zur Oberkante der Firstpfette, höchstens 7 m hoch sein. Vorbehalten bleiben abweichende Vorschriften im Bau- und Zonenreglement oder in einem Gestaltungsplan.

Art. 220 Vollgeschoss

¹Als Vollgeschoss gilt:

1. jedes Geschoss, das ganz oder teilweise aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragt und weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt;
2. jedes Dachgeschoss, wenn seine gesamte nutzbare Fläche mehr als 70% der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt. Als nutzbar gilt jede Fläche ab 1.50 m lichter Raumhöhe.

²Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschoszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

Art. 221 Gebäudehöhe **1. Begriff**

¹Die Gebäudehöhe entspricht der ausgemittelten Höhe der Fassade gemäss Art. 196 Abs. 1.

²Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zuzüglich der tatsächlichen, sichtbaren Höhe der nicht als Vollgeschosse geltenden Untergeschosse im Sinne von Art. 217 und Art. 218 Abs. 2.

³Sie kann im Bau- und Zonenreglement auch in Metern festgelegt werden.

Art. 222 2. Berechnung

¹Für jedes Vollgeschoss und das sichtbare Untergeschoss dürfen im Durchschnitt höchstens 3 m eingesetzt werden

²Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben darf diese Höhe je Vollgeschoss aus betrieblichen Gründen so weit überschritten werden, als die Gebäudehöhe dadurch nicht um mehr als 3 m grösser wird.

³Vorbehalten bleiben abweichende Vorschriften im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan.

Art. 223 3. Messweise, Staffelung

¹Die Gebäudehöhe ist für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen:

1. bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante der Fusspfette – bei Flachbauten bis Oberkante der Brüstung – in der Höhe gestaffelt ist (Skizzen im Anhang);
2. bei im Grundriss gestaffelten Gebäuden am Hang.

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

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

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

Art. 224 Firsthöhe

Die Firsthöhe ergibt sich aus der Summe der tatsächlichen Gebäudehöhe und der Höhe zwischen der Oberkante der Decke des obersten Vollgeschosses und der Oberkante der Firstpfette bzw. dem höchsten Punkt des Flach- oder Pultdaches.

Art. 225 Gebäudelänge; Begriff und Messweise

¹Die Gebäudelänge ist die längere Seite des senkrecht auf den Erdboden projizierten Gebäuderechtecks.

²Eingeschossige 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.

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

F. Gestaltung

Art. 226 Eingliederung und Begrünung

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

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

Art. 227 Schutz historischer Ortskerne

In historischen Ortskernen sind Neubauten und bauliche Veränderungen im Massstab, im Material und in der Farbgebung der bestehenden Bebauung anzupassen.

**Art. 228 Dachgestaltung
1. Attikageschoss**

¹ Als Attikageschoss gilt das oberste Geschoss eines Gebäudes, das allseitig um mindestens 1.5 m von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt und mit einem Flachdach oder Pultdach versehen ist.

² In den Abstandsbereich gemäss Abs. 1 dürfen nur Lift- und Treppenaufbauten sowie Kamine hineinragen.

³ Die Fassade eines Attikageschosses darf, gemessen ab Oberkante des Geschossbodens bis zur Oberkante des Flachdaches höchstens 3.50 m hoch sein. Bei einem Pultdach darf die Frontseite höchstens 4.5 m hoch sein.

Art. 229 2. Lukarnen, Gauben, Dacheinschnitte

Lukarnen, Gauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt höchstens 60% der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

Art. 230 3. Sicherheitsvorkehrungen

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

Art. 231 4. Vorschriften der Gemeinden

Die Zulässigkeit der Dachformen richtet sich im Übrigen nach den Vorschriften der Gemeinde.

G. Sicherheit, Gesundheit, Umweltschutz**Art. 232 Allgemeine Anforderungen**

¹ Bauten und Anlagen sowie technische Einrichtungen sind entsprechend den allgemeinen Regeln der Baukunde und dem Stand der Technik so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass keine Menschen, Tiere oder Sachen gefährdet werden.

² Zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung, insbesondere betreffend den Feuerschutz¹³, den Umweltschutz⁵, den Gewässerschutz³ und die Energie¹⁴ bleiben vorbehalten.

Art. 233 Anwendbare Normen

¹Für die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt gelten nebst den gesetzlichen Vorschriften die Schweizer Normen (SN) als Richtlinien.

²Der Regierungsrat kann die SN und Normen anderer anerkannter Organisationen als verbindlich erklären.

Art. 234 Schutzmassnahmen

¹Bei Bau-, Unterhalts- und Abbrucharbeiten sind alle zumutbaren, dem Stand der Technik entsprechenden Massnahmen zu treffen, die zum Schutze von Menschen, Tieren und Sachen erforderlich sind und übermässige Einwirkungen auf die Nachbarschaft vermeiden.

²Die Baubewilligungsbehörde hat in der Baubewilligung Massnahmen zur Vermeidung übermässiger Emissionen und Immissionen vorzuschreiben.

³Sie kann die Ausführungen lärmiger Bauarbeiten auf bestimmte Zeiten beschränken und die Transportwege und Anlieferungszeiten bestimmen.

Art. 235 Bezug von Neubauten

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

Art. 236 Feuerschutz

Für den Feuerschutz gelten die Vorschriften der Feuerschutzgesetzgebung¹³.

Art. 237 Benützungs- und Betriebsverbot

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

²Die Beschwerde gegen diesen Entscheid hat keine aufschiebende Wirkung.

Art. 238 Anforderungen an Räume
1. Belichtung, Belüftung

¹Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen genügend belichtet und belüftbar sein.

²Wohn- und Schlafräume müssen mit Fenstern versehen sein, die unmittelbar ins Freie führen. Die Fensterfläche hat mindestens zehn Prozent der Bodenfläche zu betragen.

³Fenster in Abstellräumen, Nebenräumen und Reduits usw. dürfen eine Fensterfläche von höchstens fünf Prozent der Bruttogeschossfläche aufweisen.

⁴Für Geschäfts-, Industrie- und Gewerbebetriebe und dergleichen sowie für Küchen, Badezimmer, Toiletten und Abstellräume für Wohnungen kann eine künstliche Belichtung gestattet werden, sofern diese nachweisbar ausreichend ist.

⁵Geschlossene Autoeinstellhallen, Treppenhäuser und Containerräume müssen ausreichend belüftbar sein.

Art. 239 2. Raummasse

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

²Bei Mehrfamilienhäusern haben diese Räume eine Bodenfläche von mindestens 8 m² und eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m aufzuweisen. Im Dach- und Untergeschoss sowie bei Einfamilienhäusern genügt eine Höhe von 2,10 m; in abgeschrägten Räumen muss diese Höhe mindestens über der Hälfte der Bodenfläche eingehalten werden.

Art. 240 3. Ausnahmen

Der Gemeinderat hat aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Bestimmungen der Art. 238 und Art. 239 zu gestatten:

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

Art. 241 Umweltschutz

Für den Umweltschutz gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung⁵.

Der Gemeinderat beziehungsweise die Direktion hat aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Bestimmungen der Art. 238 und Art. 239 zu gestatten:

H. Bauen für Menschen mit Behinderungen und Betagte

Art. 242 Geltungsbereich

¹Die Vorschriften dieses Abschnittes sind, soweit es sich als verhältnismässig erweist, einzuhalten beim Bau und bei der Erneuerung von:

1. öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sowie Gebäuden mit mehr als 50 Arbeitsplätzen gemäss der Bundesgesetzgebung¹⁵;
2. einzelne Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten auf vier und mehr Geschossen;
3. Wohnüberbauungen mit mehr als acht Wohneinheiten, unabhängig von der Anzahl der Gebäude und der Verteilung der Wohneinheiten.

²Für die Prüfung der Verhältnismässigkeit gelten die Vorschriften der Bundesgesetzgebung, insbesondere Art. 11 und 12 Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)¹⁵.

Art. 243 Grundsatz

¹Bauten und Anlagen gemäss Art. 242 Abs. 1 Ziff. 1 sind so zu gestalten, dass sie für Menschen mit Behinderungen und Betagte zugänglich und benutzbar sind.

²Bei Bauten und Anlagen gemäss Art. 242 Abs. 1 Ziff. 2 und 3 ist die Benutzbarkeit gegeben, wenn sie bei Bedarf ohne grossen Aufwand benutzbar gemacht werden können.

Art. 244 Besondere Vorschriften

¹Die Schweizer Norm (SN) 521.500 gelten als Richtlinie. Der Regierungsrat kann die SN und Normen anderer anerkannter Organisationen als verbindlich erklären.

²Im Übrigen gelten die Vorschriften und die Begriffe der Bundesgesetzgebung über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen¹⁵.

Art. 245 Bonus

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

1. bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr 2 m² je WC und 5 m² je Geschoss für den Lift;
2. bei Mehrfamilienhäusern je behindertengerecht beziehungsweise anpassbar

gebaute Wohnung 5 m² und 5 m² je Geschoss für den Lift.

²Bei der Baumassenziffer beträgt der Bonus:

1. die Fläche gemäss Abs. 1 vervielfacht mit 2.60 m;
2. 13 m³ pro Geschoss für den Lift.

³Diese Boni können nicht zusätzlich zum Qualitätsbonus gemäss Art. 70 gewährt werden.

I. Spielplätze und Freizeitanlagen

Art. 246 Erstellungspflicht, Sicherung

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

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

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

Art. 247 Ersatzabgabe

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

²Die Höhe der Ersatzabgabe ist von der Gemeinde in einem Reglement festzulegen.

³Die Ersatzabgabe ist in der Baubewilligung festzulegen.

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

J. Energie

Art. 248 Energiesparmassnahmen

Für die Energiesparmassnahmen gelten die Vorschriften der Energiegesetzgebung¹⁴.

Art. 249 Erhöhter Qualitätsstandard
1. Festlegung

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

Art. 250 2. Nutzungsbonus

¹ Wird eine Baute nach dem erhöhten Qualitätsstandard erstellt oder entsprechend saniert, erhöhen sich die nach dem Bau- und Zonenreglement zulässigen Bauziffern um 10 Prozent.

² Wo keine Bauziffer festgelegt ist, erhöht sich die zulässige Gebäudelänge um 5 Prozent.

³ Die übrigen kantonalen und kommunalen Bau- und Nutzungsvorschriften sind einzuhalten.

⁴ Der Nutzungsbonus kann nicht zusätzlich zum Qualitätsbonus gemäss Art. 70 gewährt werden.

K. Spezielle Bauten und Anlagen**1. Campingplätze****Art. 251 Begriff**

Als Campingplatz gilt ein Grundstück, das regelmässig und für länger als einen Monat für die Benutzung mit Wohnwagen, Wohnmobilen oder Zelten zur Verfügung gestellt wird.

Art. 252 Zulässigkeit, Voraussetzungen

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

² Sie haben den öffentlichen Anforderungen betreffend Sicherheit, Gesundheit, Gewässerschutz, Erschliessung sowie Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu entsprechen.

2. Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte

Art. 253 Zulässigkeit

Ausserhalb der Bauzone dürfen:

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

L. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Art. 254 Grundsatz

¹ Die Zulässigkeit neuer Bauten und die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den Bestimmungen des RPG².

² Vorbehalten bleiben davon abweichende kantonale Vorschriften.

(unverändert)

(unverändert)

Art. 255 Kantonalrechtliche Ausnahmen

¹ In landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, ist die landwirtschaftsfremde Wohnnutzung im Rahmen des RPG² zulässig.

² Die vollständige Zweckänderung der als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen ist im Rahmen des RPG² zulässig.

M. Besitzstandgarantie

Art. 256 1. Innerhalb einer Bauzone a) zonenwidrige Bauten und Anlagen

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

Art. 257 b) baupolizeiwidrige Bauten und Anlagen

Die bestehenden Bauten- und Anlagen, die den baupolizeilichen Bestimmungen widersprechen, dürfen erhalten und zeitgemäss erneuert werden. Neubauähnliche Umbauten und Erweiterungen können ausnahmsweise gestattet

werden, wenn keine wesentlichen öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

Art. 258 2. ausserhalb einer Bauzone

Die Besitzstandgarantie für bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach dem RPG².

VIII. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE

A. Bewilligungspflicht

Art. 259 Grundsatz

¹ Die Erstellung, die Änderung oder der Abbruch einer Baute oder Anlage bedarf einer Bewilligung der Baubewilligungsbehörde.

² In geschützten Ortsbildern sowie für im Inventar schutzwürdiger Bauten aufgeführte Objekte ist vor dem Entscheid über die Bewilligung für einen Abbruch eine Stellungnahme der Fachstelle für Denkmalpflege einzuholen.

³ Stehen dem Abbruch öffentlichrechtliche Vorschriften oder berechnigte Interessen der Denkmalpflege entgegen, ist die Bewilligung zu verweigern.

⁴ Für Bauten und Anlagen innerhalb des landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan hat die Baubewilligungsbehörde vor dem Entscheid eine Stellungnahme der kantonalen Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz einzuholen.

Art. 260 Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

¹ Baubewilligungspflichtig sind insbesondere:

1. die Erstellung neuer Bauten und Anlagen;
2. Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, einschliesslich bauliche Veränderungen im Innern einer Baute, sofern sie mit statisch bedeutenden Änderungen verbunden sind oder Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind;
3. nutzungsmässige Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen;
4. Veränderungen der Fassaden in Gestaltung oder Farbe;
5. Verkehrsanlagen einschliesslich Abstell- und Verkehrsflächen für Fahrzeuge, sofern nicht eine Projektauflage nach der Strassengesetzgebung⁷ durchgeführt wird;
6. Anlegung und Veränderung von Werk-, Lager- und Ablagerungsplätzen;

7. Anlegung und Veränderung von Campingplätzen;
8. Mauern, Einfriedungen und Böschungen im Sinne von Art. 200 Abs. 1 bis 3 innerhalb einer Bauzone, sofern sie gemessen ab gewachsenem Terrain die Höhe von 1,0 m übersteigen;
9. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe beziehungsweise Tiefe innerhalb einer Bauzone;
10. Schwimmbassins und -teiche, Sonnenkollektoren und Dachfenster unter Vorbehalt von Art. 261 Ziff. 5 und 6, Aussenantennen, Wintergärten, Hundezwinger und dergleichen;
11. mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartensitzplätze und Pergolen mit einer Grundfläche von mehr als 12 m²;
12. Werkzeughäuschen, Kleinställe oder Hütten für die hobbymässige Gartenbewirtschaftung beziehungsweise Kleintierhaltung mit einer Grundfläche über 6 m² und einer Gesamthöhe über 2,5 m.

²Bauten und Anlagen im Sinne von Abs. 1 Ziff. 8, 9 und 12 ausserhalb einer Bauzone oder in einer Schutzzone bedürfen ohne Rücksicht auf ihre Höhe beziehungsweise Tiefe einer Baubewilligung.

Art. 261 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Keiner Baubewilligung bedürfen kleine Nebenanlagen, insbesondere:

1. freistehende Gartencheminées;
2. Sandkasten, Kinder-Planschbecken und Spielplatzgeräte bis 6 m² Grundfläche und 1.5 m Höhe;
3. mindestens einseitig offene Fahrradunterstände bis 6 m² Grundfläche;
4. unterirdisch verlegte Leitungen und zugehörige Schächte;
5. Solaranlagen bis zu 12 m² Fläche je Dachseite;
6. Dachfenster bis 1.5 m² je Dachseite.

B. Baubewilligungsverfahren**1. Baugesuch****Art. 262 Einreichung**

¹Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular bei der Gemeinde oder bei der von ihr bezeichneten Stelle einzureichen.

²Es ist von der Bauherrschaft, der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller, von der Planverfasserin oder vom Planverfasser sowie von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer zu unterzeichnen.

³Partei im Baubewilligungsverfahren ist nur die Gesuchstellerin beziehungsweise der Gesuchsteller.

Art. 263 Anzahl, Beilagen

¹Der Regierungsrat bestimmt die erforderlichen Beilagen. Er kann weitere Vorschriften erlassen, insbesondere über die farbliche Gestaltung der Pläne und die Verwendung eines einheitlichen Baugesuchsformulars.

²Soweit dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig ist, können jederzeit weitere Beilagen (Pläne, Fotografien oder Fotomontagen, Modelle usw.) und Angaben (Bodenuntersuchungen usw.) verlangt werden.

Art. 264 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

¹Das vorschriftsgemäss im Sinne von Art. 268 eingereichte Baugesuch für eine Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone ist sofort an die Direktion weiterzuleiten.

²Ist das Bauvorhaben zonenkonform, hält dies die Direktion in einer Verfügung fest.

³Ist das Bauvorhaben nicht zonenkonform, entscheidet die Direktion über die Zulässigkeit der Ausnahmegewilligung.

Das Baugesuch ist auf amtlichen Formular einzureichen:

1. für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen bei der Gemeinde oder bei der von ihr bezeichneten Stelle;
2. für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bei der kantonalen Koordinationsstelle gemäss Art. 8.

Art. 264: streichen (vgl. Art. 6 Ziffer 6)

Art. 265 Baugespann**1. Grundsatz, Erleichterungen**

¹ Projekte für neue Bauten und Anlagen sowie für bauliche Massnahmen, welche die äussere Form einer Baute oder Anlage verändern, sind spätestens am Tage der Veröffentlichung des Baugesuches so auszustecken, dass daraus der gesamte Umfang der Baute oder Anlage leicht ersichtlich ist; dabei ist die Höhe des Erdgeschossbodens (oberkant) zu kennzeichnen. Diese Vorschrift gilt auch für Mauern, Einfriedungen, Böschungen, Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe beziehungsweise Tiefe.

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

Art. 266 2. bei Bebauungs- oder Gestaltungsplänen

¹ Bezüglich des Baugespannes gelten die Vorschriften von Art. 265.

² Sofern die im Rahmen eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes ausgesteckten Bauten und Anlagen hinsichtlich Länge, Breite und Höhe seit der Plangenehmigung nicht wesentlich verändert werden, ist eine erneute Erstellung des Baugespannes im Baubewilligungsverfahren nicht erforderlich.

³ Wird das Baugesuch mehr als fünf Jahre nach dem Inkrafttreten der Plangenehmigung eingereicht, sind die Bauten und Anlagen erneut auszustecken.

Art. 267 3. Beseitigung

¹ Das Baugespann darf bis zur rechtskräftigen Erledigung des Verfahrens nicht beseitigt werden und ist von der Gesuchstellerin oder vom Gesuchsteller fachgemäss zu unterhalten.

² Die Beseitigung vor Eintritt der Rechtskraft kann von derjenigen Instanz, bei der das Verfahren hängig ist, bewilligt werden.

³ Der Entscheid gilt als selbstständig anfechtbarer Zwischenentscheid.

2. Ordentliches Verfahren**Art. 268 Aufforderung zur Verbesserung**

¹ Entsprechen das Baugesuch oder die Beilagen nicht den Vorschriften, wird der Gesuchstellerin beziehungsweise dem Gesuchsteller eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel angesetzt.

²Die Aufforderung ist mit der Androhung zu versehen, dass auf das Baugesuch unter Kostenfolge zulasten der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers nicht eingetreten wird, wenn die Verbesserung nicht fristgerecht erfolgt.

Art. 269 Veröffentlichung, Auflage
1. Grundsatz

¹Ist das Baugesuch vorschriftsgemäss eingereicht, ist es sofort im Amtsblatt zu veröffentlichen und zusammen mit den Beilagen während 20 Tagen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen.

²In der Veröffentlichung ist auf die Einsprachemöglichkeit hinzuweisen.

Art. 270 2. Verzicht

Widerspricht das Baugesuch offensichtlich öffentlichrechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften, kann es von der Baubewilligungsbehörde ohne öffentliche Auflage abgewiesen werden.

Art. 271 Einsprache
1. Frist, Arten

¹Innerhalb der Auflagefrist kann bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich, begründet und mit einem Antrag öffentlichrechtliche und privatrechtliche Einsprache eingereicht werden.

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

Art. 272 2. rechtliches Gehör, Verhandlung

¹Die Einsprache ist der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller unverzüglich zur Stellungnahme zuzustellen.

²Die Baubewilligungsbehörde versucht in der Regel eine gütliche Einigung herbeizuführen.

Art. 273 Entscheid über das Baugesuch
1. Koordination

¹Liegen alle Stellungnahmen und Sonderbewilligungen der eidgenössischen und kantonalen Instanzen beziehungsweise die Feststellungsverfügung gemäss Art. 264 Abs. 2 vor, ist über das Baugesuch zu entscheiden. Die Baubewilligungsbehörde eröffnet diese zusammen mit dem Entscheid über das Baugesuch.

²Mit dem Entscheid über das Baugesuch ist auch über die öffentlichrechtli-

Liegen alle Stellungnahmen und Sonderbewilligungen der eidgenössischen und kantonalen Instanzen beziehungsweise die Feststellungsverfügung gemäss Art. 264 Abs. 2 vor, ist über das Baugesuch zu entscheiden. Die Baubewilligungsbehörde eröffnet diese zusammen mit dem Entscheid über das Baugesuch.

chen Einsprachen zu entscheiden.

³Mit den privatrechtlichen Einsprachen werden die Parteien unter Hinweis auf Art. 283 an den Zivilrichter verwiesen.

⁴Kleinere Mängel können durch die Festlegung von Auflagen und Bedingungen behoben werden.

Art. 274 2. Begründungspflicht

¹Der Entscheid ist zu begründen, wenn:

1. dem Baugesuch nicht entsprochen wird;
2. gleichzeitig über Einsprachen entschieden wird;
3. besondere Auflagen und Bedingungen festgelegt werden.

²Soweit Ausnahmen von den Vorschriften dieses Gesetzes bewilligt werden, sind diese in der Baubewilligung samt Auflagen und Bedingungen ausdrücklich festzuhalten. Es ist darzulegen, dass die Ausnahmen keine öffentlichen Interessen verletzen, in angemessener Abwägung der beteiligten privaten Interessen gestattet werden können, und dass auch allfällige besondere gesetzliche Voraussetzungen erfüllt sind.

Art. 275 3. Bauplatzinstallationen

¹Die für die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen auf dem Baugrundstück erforderlichen Bauplatzinstallationen (Baubaracken, Krane, Bauwasser, Baustrom, Bautelefon, Toilettenanlagen und dergleichen) gelten mit der Erteilung der Baubewilligung als bewilligt.

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

Art. 276 4. Zustellung

¹Der Entscheid ist unter Hinweis auf das Rechtsmittel zuzustellen:

1. der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller;
2. den Einsprecherinnen oder Einsprechern;
3. der Grundbuchgeometerin oder dem Grundbuchgeometer;
4. allen am Baubewilligungsverfahren beteiligten Instanzen.

²Der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller ist zugleich ein Satz der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Pläne zurückzugeben.

3. Vereinfachtes Verfahren

Art. 277 Voraussetzungen

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann die Durchführung des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens gestatten:

1. bei Bauten und Anlagen, die offensichtlich keine privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren;
2. für zeitlich befristete Bauten und Anlagen;
3. bei Bauten, deren Baukosten unter 100'000 Franken veranschlagt sind.

² Der Regierungsrat kann diese Summe alle fünf Jahre dem bei der Nidwaldner Sachversicherung zur Anwendung gelangenden Baukostenindex anpassen.

Art. 278 Inhalt, Verfahren

Für das Verfahren kann ein vereinfachtes Baugesuch eingereicht werden; es bedarf keines Baugespanns und es findet keine Veröffentlichung im Amtsblatt statt.

Art. 279 Einsprache, Zustimmung zum Baugesuch

¹ Den Anstösserinnen und Anstössern, weiteren betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie weiteren zur Einsprache Legitimierten ist Gelegenheit zu geben, binnen zehn Tagen schriftlich, begründet und mit einem Antrag Einsprache zu erheben, sofern sie nicht zum Voraus unterschriftlich dem Baugesuch zugestimmt haben.

² Die Einsprachen sind gemäss Art. 273 zu behandeln.

4. Vorentscheid

Art. 280 Begriff

¹ Zur Abklärung wichtiger Bau- und Nutzungsfragen kann die Baubewilligungsbehörde um einen Vorentscheid ersucht werden.

² Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Art. 281 Verbindlichkeit, Geltungsdauer

¹ Der Vorentscheid ist nur für die am Verfahren beteiligten Parteien verbindlich.

²Die Geltungsdauer eines Vorentscheides richtet sich nach Art. 285 und Art. 286.

5. Baubeginn

Art. 282 Grundsatz

¹Mit den Bauarbeiten darf erst nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung und nach Erbringung einer allfälligen Sicherheitsleistung gemäss Art. 296 begonnen werden.

²In begründeten Fällen kann die Ausführung von Aushubarbeiten auf Risiko der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers hin bereits vorher bewilligt werden.

Art. 283 Bei zivilrechtlichen Einsprachen

Wird eine privatrechtliche Einsprache an den Zivilrichter verwiesen, darf mit dem Bau begonnen werden, wenn die Einsprecherin oder der Einsprecher binnen 20 Tagen nach erfolgter Zustellung keine Klage einreicht.

Art. 284 Während eines Beschwerdeverfahrens

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

²Der Entscheid gilt als selbstständig anfechtbarer Zwischenentscheid.

6. Geltungsdauer der Baubewilligung

Art. 285 Grundsatz

Die Baubewilligung erlischt:

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

Art. 286 Verlängerung

¹Die Baubewilligungsbehörde kann die Gültigkeit einer Baubewilligung höchstens zweimal um ein Jahr erstrecken, sofern keine öffentlichen Interes-

sen entgegenstehen und sich weder am bewilligten Projekt noch in dessen nächster Umgebung noch an den einschlägigen Bau- und Nutzungsvorschriften etwas Wesentliches geändert hat.

₂ Das Gesuch ist vor Ablauf der Frist einzureichen.

7. Änderungen während des Verfahrens

Art. 287 Planänderungen 1. wesentliche

₁ Für jede wesentliche Änderung der genehmigten Pläne ist das Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen, sofern die Abweichung als solche der Bewilligungspflicht untersteht.

₂ Auf das Baubewilligungsverfahren kann verzichtet werden, wenn alle betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unterschriftlich auf den geänderten Plänen zustimmen und keine öffentlichrechtlichen Vorschriften verletzt werden.

Art. 288 2. geringfügige

Geringfügige Änderungen kann die Baubewilligungsbehörde von sich aus gestatten, wenn eine Beeinträchtigung öffentlicher oder privater Interessen ausser Frage steht.

Art. 289 Wechsel bei den am Verfahren Beteiligten

₁ Tritt ein Wechsel in der Person der Bauherrschaft, der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers oder der Grundeigentümerin beziehungsweise des Grundeigentümers ein, ist dies der Baubewilligungsbehörde binnen fünf Tagen schriftlich mitzuteilen.

₂ Ohne gleichzeitige, anderslautende Erklärung gilt die neue Gesuchstellerin oder der neue Gesuchsteller als Partei im Baubewilligungsverfahren.

8. Meldepflicht, Baukontrolle, Ablieferung der Pläne

Art. 290 Meldepflicht

₁ Der Baubewilligungsbehörde oder der von der Gemeinde bezeichneten Stelle ist zu melden:

1. die Erstellung des Schnurgerüsts beziehungsweise der Beginn der Maurerarbeiten;

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

²Die Baubewilligungsbehörde kann vorschreiben, dass die Erfüllung der Auflagen und Bedingungen zu melden ist.

Art. 291 Baukontrolle

1. Zuständigkeit, Übertragung an Dritte

¹Zuständig für die Durchführung der Kontrollen gemäss Art. 290 ist die Baubewilligungsbehörde oder die von der Gemeinde bezeichnete Stelle.

²Der Gemeinderat kann die Durchführung der Kontrollen Dritten übertragen.

Art. 292 2. Zutrittsberechtigung

Die mit der Baukontrolle Beauftragten sind berechtigt, das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke zur Ausübung ihrer Funktionen zu betreten.

Art. 293 3. Durchführung der Kontrolle

¹Binnen dreier Arbeitstage seit Empfang der Anzeige ist die Übereinstimmung der Baute oder Anlage mit der Baubewilligung und mit den genehmigten Plänen und Unterlagen zu kontrollieren.

²Unterbleibt die fristgerechte Kontrolle, darf mit den Arbeiten fortgefahren beziehungsweise die Baute oder Anlage bezogen werden.

Art. 294 4. versäumte Meldung

Für Folgen aus versäumter Meldung haftet die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller.

Art. 295 Ablieferung der Pläne

Nach Fertigstellung der Bauten oder Anlagen hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller der Gemeinde die entsprechenden Ausführungspläne sowie die Pläne über die unterirdischen Leitungen kostenlos abzugeben.

3. die Vollendung des Rohbaues, der Feuerungsanlagen und der Wärmedämmung (vor Beginn der Verputzarbeiten);

Bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen ist zusätzlich der Direktion ein vollständiger Plansatz abzugeben.

9. Sicherheitsleistungen

Art. 296 Erschliessungsbeiträge

Die Baubewilligung kann von der Sicherstellung von Erschliessungsbeiträgen und -gebühren abhängig gemacht werden.

Art. 297 Auflagen

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

² Die Sicherheitsleistung darf nicht höher sein als die Kosten einer allfälligen Ersatzvornahme oder als der Wert des gesicherten Interesses.

IX. AMTLICHE KOSTEN UND PARTEIENTSCHÄDIGUNG

Art. 298 Verfahrenskosten

¹ Für die Erfüllung der planungs- und baurechtlichen Aufgaben erheben der Kanton und die Gemeinden amtliche Kosten.

² Der Regierungsrat regelt die Höhe der amtlichen Kosten für die kantonalen und kommunalen Instanzen.

³ Im Übrigen gelten die Vorschriften der Gebührengesetzgebung¹⁶.

Art. 299 Einsprachen gegen Gestaltungspläne und Baugesuche

¹ Im Einspracheverfahren gemäss Art. 79 und Art. 271 ff. richtet sich die Tragung der amtlichen Kosten und der Parteientschädigung nach § 123 und § 124 der Verwaltungsrechtspflegeverordnung¹⁷.

² Für die Behandlung von Einsprachen wird die Gebühr nach Zeitaufwand festgelegt, höchstens Fr. 2'000.-.

³ Die Parteientschädigung beträgt höchstens Fr. 2'000.-.

⁴ Der Regierungsrat kann diese Höchstbeträge der Preisentwicklung anpassen.

X. RECHTSSCHUTZ

Art. 300 Ausschluss eines ordentlichen Rechtsmittels

Gegen den Erlass und die Abänderung von kantonalen und kommunalen Richtplänen ist kein ordentliches kantonales Rechtsmittel gegeben.

Art. 301 Verwaltungsbeschwerde

¹Gegen Verfügungen und Entscheide der Stimmberechtigten der Gemeinde, der Baubewilligungsbehörde sowie der Direktion kann binnen 20 Tagen nach erfolgter Zustellung beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

²Gegen Verfügungen des Gemeinderates betreffend Gestaltungspläne kann binnen 20 Tagen nach erfolgter Zustellung bei der Direktion Beschwerde erhoben werden.

³Der Rechtsschutz gegen den Erlass von Planungszonen richtet sich nach Art. 22.

Art. 302 Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Binnen 20 Tagen nach erfolgter Zustellung kann beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden gegen:

1. Verfügungen und Entscheide der Direktion betreffend Gestaltungspläne;
2. alle übrigen Verfügungen und Entscheide des Regierungsrates.

Art. 303 Legitimation

¹Zur Einreichung von Einsprachen und Rechtsmitteln ist berechtigt:

1. wer ein rechtliches oder tatsächliches, schutzwürdiges Interesse an der Abweisung des Gesuches beziehungsweise der Änderung oder Aufhebung des angefochtenen Entscheides hat;
2. jede andere natürliche oder juristische Person oder Behörde, welche die Gesetzgebung dazu ermächtigt.

²In Verfahren mit vorgängigem Einspracheverfahren können Dritte nur dann ein Rechtsmittel einreichen, wenn sie als Partei am Einspracheverfahren beteiligt waren.

XI. AUFSICHT, STRAFEN

Art. 304 Einstellung von Bauarbeiten

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

² Mit dem Erlass der Verfügung sind die Straffolgen gemäss Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches¹⁸ anzudrohen.

³ Die Beschwerde gegen Baueinstellungsverfügungen hat keine aufschiebende Wirkung.

Art. 305 Anmerkung öffentlichrechtlicher Eigentumsbeschränkungen

¹ Zum Zwecke des Vollzugs des Raumplanungsgesetzes², der Raumplanungsverordnung¹⁹, dieses Gesetzes und der sich darauf stützenden Vorschriften kann die zuständige Behörde oder Amtsstelle ihre Massnahmen, Auflagen und Bedingungen als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen.

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

Art. 306 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

¹ Wer einer gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung² und dieses Gesetzes erlassenen Verfügung zuwiderhandelt oder eine Bedingung oder Auflage nicht erfüllt, hat auf seine Kosten den rechtswidrigen Zustand zu beseitigen.

² Der Gemeinderat hat nach den Vorschriften der Verwaltungsrechtspflegegesetzgebung¹⁷ für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes zu sorgen.

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

Art. 307 Aufsicht

Der Regierungsrat übt die Aufsicht über die Anwendung der Bau- und Nutzungsvorschriften aus. Er überwacht insbesondere die Erfüllung der Aufgaben, die den Gemeinden obliegen.

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

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

Art. 308 Strafbestimmungen

¹Vorsätzliche und fahrlässige Widerhandlungen gegen Vorschriften dieses Gesetzes sowie gestützt darauf erlassene Ausführungsbestimmungen oder Verfügungen werden mit Busse bis 20'000 Franken bestraft. Strafbar macht sich insbesondere, wer ohne Bewilligung der zuständigen Behörde:

1. bewilligungspflichtige Bauten oder Anlagen erstellt, verändert oder abbricht;
2. von den bewilligten Plänen abweicht, oder
3. Auflagen und Bedingungen der Bewilligung verletzt.

²In besonders schweren Fällen und bei Rückfall kann auf Busse bis 100'000 Franken erkannt werden.

³Versuch und Gehilfenschaft sind strafbar.

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

⁵Die Strafverfolgung verjährt nach drei Jahren.

Art. 309 Anzeigepflicht

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

Der Gemeinderat beziehungsweise die Direktion ist verpflichtet Strafanzeige einzureichen, wenn die Widerhandlung nicht geringfügig ist.

XII. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**Art. 310 Hängige Verfahren**

¹Die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes noch nicht erstinstanzlich entschiedenen Baugesuche sind nach dem neuen Recht zu beurteilen.

²Die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes hängigen Rechtsmittelverfahren sind nach dem bisherigen Recht zu entscheiden.

Art. 311 Vollzug

Der Regierungsrat erlässt die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Bestimmungen, insbesondere betreffend:

1. die Verfahrenskoordination (Art. 8);
2. den Begriff der geringfügigen Änderung des kommunalen Richtplanes (Art. 32);
3. weitere, nicht anrechenbare Flächen (Art. 94);

4. die Speziallandwirtschaftszonen (Art. 125);
5. die Reklamen (Art. 173), und
6. die Verbindlichkeit der Normen anerkannter Fachverbände (Art. 178, Art. 233, Art. 243).

Art. 312 Änderung bisherigen Rechts
1. Gemeindegesetz

Das Gesetz vom 28. April 1974 über die Organisation und Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesetz)⁶ wird wie folgt geändert:

Art. 46 Abs. 3 2. Erläuterung der zu behandelnden Geschäfte

¹ Jedes zur Beratung gelangende Geschäft wird zunächst von der Antragstellerin oder vom Antragsteller erläutert.

² Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung können zur Erläuterung einzelner Geschäfte Sachverständige ohne Stimmrecht beigezogen werden.

Die Mitwirkung nicht stimmberechtigter Einsprecherinnen und Einsprecher sowie der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei der Beratung von Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement richtet sich nach Art. 63 des Baugesetzes.

Art. 50 Abs. 2 b) Gegen-, Abänderungs- und Verwerfungsanträge

¹ Gegen-, Abänderungs- und Verwerfungsanträge können von jeder stimmberechtigten Person gestellt werden.

² Beim Erlass oder bei der Änderung des Zonenplans oder eines Bebauungsplans sowie der zugehörigen Vorschriften richtet sich das Verfahren gemäss Art. 42 beziehungsweise Art. 61 des Baugesetzes.

Art. 313 2. Zivilschutzgesetz

Das Einführungsgesetz vom 22. Oktober 2003 zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz (Zivilschutzgesetz)²⁰ wird wie folgt geändert:

Art. 15 Abs. 2 2. Bewilligungsverfahren

¹ Das zuständige Amt verfügt gestützt auf Art. 48 BZG vor der Erteilung der Baubewilligung über die Pflicht zur Erstellung von Schutzräumen oder die Leistung von Ersatzbeiträgen.

² Es nimmt zuhanden des Gemeinderates verbindlich Stellung zu Baugesu-

chen, sofern Schutzräume erstellt werden müssen; es ist ermächtigt, in Baubewilligungsverfahren Einsprachen und Beschwerden gemäss Art. 303 des Baugesetzes zu erheben.

Art. 314 3. Fuss- und Wanderweggesetz

Das Einführungsgesetz vom 29. April 1990 zur Bundesgesetzgebung über Fuss- und Wanderwege (Fuss- und Wanderweggesetz)²⁹ wird wie folgt geändert:

B. Planung des Fusswegnetzes

Art. 19 Verfahren 1. Auflage

¹Der Entwurf für den Fusswegplan ist in der Gemeinde 30 Tage öffentlich aufzulegen.

²Während der Auflagefrist können stimmberechtigte Personen, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie kantonale Fachorganisationen schriftlich und begründet Einsprachen, Anregungen und Vorschläge einreichen. *(inhaltlich unverändert)*

Art. 21 Abs. 2–5 3. Abstimmung

¹Der Gemeinderat unterbreitet den Fusswegplan mit dem begründeten Antrag auf Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung. Dabei sind allfällige wesentliche Differenzen zum Vorprüfungsbericht gemäss Art. 17 bekanntzugeben und zu begründen.

²Abänderungsanträge im Sinne des Gemeindegesetzes⁶ sind von den Stimmberechtigten spätestens zehn Tage vor dem Tag der Gemeindeversammlung schriftlich, begründet und mit Antrag beim Gemeinderat einzureichen.

³Der Gemeinderat orientiert die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über den Eingang von Abänderungsanträgen. *(inhaltlich unverändert)*

⁴Der Gemeinderat eröffnet den Einsprecherinnen oder Einsprechern den Entscheid über die Einsprachen und den betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern die beschlossenen Änderungen unter Hinweis auf das Rechtsmittel. *(inhaltlich unverändert)*

⁵Die Beschlüsse der Stimmberechtigten können binnen 20 Tagen nach erfolgter Zustellung mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden. *(bisher Abs. 4)*

C. Planung des Wanderwegnetzes

Art. 23 Verfahren
1. Auflage

¹ Der Entwurf des Wanderwegplanes ist bei der zuständigen Direktion und in den Gemeinden 30 Tage öffentlich aufzulegen.

² Während der Auflagefrist können stimmberechtigte Personen und der Gemeinderat der betreffenden Gemeinde, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie kantonale Fachorganisationen schriftlich und begründet Einsprachen, Anregungen und Vorschläge einreichen. (*inhaltlich unverändert*)

Art. 315 4. Strassengesetz

Das Gesetz vom 24. April 1966 über den Bau und Unterhalt der Strassen (Strassengesetz)⁷ wird wie folgt geändert:

Art. 34 Abs. 4 Entschädigung

¹ Die Beschränkung des Grundeigentums durch Baulinien begründet nur dann einen Anspruch auf Entschädigung, wenn sie in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichkommt.

² Für die Entschädigungspflicht und die Bemessung der Entschädigung sind die Verhältnisse beim Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung (Art. 33 Abs. 3) massgebend.

³ Ansprüche sind binnen Jahresfrist seit dem Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung beim Kanton für Kantonsstrassen und bei der Gemeinde für Gemeindestrassen anzumelden; werden die Ansprüche ganz oder teilweise bestritten, so ist das durch das kantonale Enteignungsrecht vorgeschriebene Verfahren einzuleiten.

⁴ Das Recht, die Übernahme des Grundstückes durch die Gemeinde zu verlangen, bleibt vorbehalten (Art. 162 Baugesetz²³).

Art. 316 5. Strassenverordnung

Die Vollziehungsverordnung vom 9. Juli 1966 zum Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen (Strassenverordnung)²¹ wird wie folgt geändert:

§ 21 Abs. 2 Ziff. 1 Bewilligungsverfahren
1. für Bauten innerhalb von Projektierungszonen

¹ Für Neubauten und wertvermehrende Umbauten oder Anlagen sowie für wesentliche Geländeänderungen innerhalb von Projektierungszonen ist die Bewilligung der Strassenaufsichtsbehörde einzuholen.

- ² Dem Bewilligungsgesuch sind beizulegen:
1. für Hochbauten die gemäss Baugesetzgebung verlangten Unterlagen zum Baugesuch in einfacher Ausfertigung;
 2. für Tiefbauarbeiten und Geländeänderungen:
 - a) eine genaue Bezeichnung des oder der Grundstücke und deren Eigentümer (Grundbuchplan im Massstab 1:500);
 - b) eine kurze Beschreibung des Umfangs der Anlage unter Angabe der Begrenzung und der Art der beabsichtigten Vorkehren und Einrichtungen mit entsprechenden Plänen.
- ³ Die Strassenaufsichtsbehörde kann weitere Unterlagen verlangen.

Art. 317 6. Landschaftsschutzverordnung

Die Verordnung vom 1. April 1998 über die Landschaftsschutzzonen (Landschaftsschutzverordnung)²² wird wie folgt geändert:

§ 1 Zonenfremde Bauten und Anlagen

- ¹ Bei zonenwidrigen Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung und der kantonalen Baugesetzgebung.
- ² Bei der Erweiterung bestehender, zonenfremder Bauten und Anlagen ist der Landschaftsschutz zu beachten.
- ³ Neubauten und Ersatzbauten haben sich optimal ins Landschaftsbild einzuordnen.

Art. 318 Aufhebung bisherigen Rechts

Alle mit diesem Gesetz in Widerspruch stehenden Bestimmungen sind aufgehoben, insbesondere das Gesetz vom 24. April 1988 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz)²³ und die Vollziehungsverordnung vom 3. Juli 1996 zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Bauverordnung)²⁴.

Art. 319 Inkrafttreten

- ¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.
- ² Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens fest.

¹ A 2007,

² SR 700

³ SR 814.20

⁴ SR 721.100

⁵ SR 814.01

⁶ NG 171.1

⁷ NG 622.1

⁸ NG 266.1

⁹ SR 210

¹⁰ NG 642.1

¹¹ NG 211.1

¹² SR 742.101

¹³ NG 613.1

¹⁴ SR 730.0, NG 641.1

¹⁵ SR 151.3

¹⁶ NG 265.5

¹⁷ NG 265.1

¹⁸ SR 311.0

¹⁹ SR 700.1

²⁰ NG 421.1

²¹ NG 622.11

²² 332.21

²³ NG 611.1

²⁴ NG 611.11

²⁵ NG 611.12

²⁶ zu beziehen bei VSS, Seefeldstrasse 9, 8008 Zürich

²⁷ SR 912.1 Landwirtschaftliche Zonen-Verordnung

²⁸ NG 211.1

²⁹ NG 614.1

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
	Art. 1 Zweck	1
	Art. 2 Inhalt	1
II.	ORGANISATION	2
	Art. 3 Zuständigkeiten	
	1. Allgemeine Bestimmung	2
	Art. 4 2. Kanton	
	a) Landrat	2
	Art. 5 b) Regierungsrat	2
	Art. 6 c) Direktion	2
	Art. 7 d) Amt	3
	Art. 8 e) kantonale Koordinationsstelle	3
	Art. 9 3. Gemeinden	
	a) allgemein, Vorprüfungen	3
	Art. 10 b) Gemeindeversammlung	3
	Art. 11 c) Gemeinderat	4
	Art. 12 d) Baukommission	4
	Art. 13 4. Dritte	4
III.	RAUMPLANUNG	4
	A. Allgemeine Bestimmungen	4
	Art. 14 Träger der Planung, Koordination	4
	Art. 15 Planungsgrundsätze	4
	Art. 16 Information und Mitwirkung der Bevölkerung	5
	Art. 17 Finanzierung	5
	B. Planungszone	5
	Art. 18 Zweck, provisorische Vorschriften	5
	Art. 19 Geltungsdauer, Verlängerung, Erlöschen	5
	Art. 20 Verfahren, Inkrafttreten	5
	Art. 21 Zuständigkeit	6
	Art. 22 Beschwerde	6
	C. Richtplanung	6
	1. Kantonaler Richtplan	6
	Art. 23 Grundlagen, Inhalt	6
	Art. 24 Behördenverbindlichkeit	6
	Art. 25 Änderungen	7
	Art. 26 Zuständigkeit, Rechtsschutz	7
	Art. 27 Mitwirkung der Bevölkerung	7
	2. Kommunaler Richtplan	7
	Art. 28 Grundsatz, Inhalt	7
	Art. 29 Behördenverbindlichkeit	8
	Art. 30 Grundlagen, Form, Gliederung, Änderung	8

Art. 31	Verfahren, Mitwirkung der Bevölkerung	8
Art. 32	Zuständigkeit, Genehmigung.....	8
D.	Nutzungsplanung	9
1.	Zonenplanung	9
Art. 33	Gemeindeautonomie, Bindung an das kantonale Recht	9
Art. 34	Regelungspflicht	9
Art. 35	Zonenplan	9
Art. 36	Bau- und Zonenreglement	9
Art. 37	Verfahren	
	1. Auflage, Einsprache.....	10
Art. 38	2. Information	11
Art. 39	3. Wirkung der Auflage	11
Art. 40	4. Einsprachen a) Zulässigkeit.....	11
Art. 41	b) Behandlung, Wiederholung	11
Art. 42	5. Abänderungsanträge	11
Art. 43	6. Abstimmung a) Antrag	12
Art. 44	b) Anwesenheit nicht Stimmberechtigter	12
Art. 45	7. Eröffnung der Beschlüsse.....	12
Art. 46	Genehmigung durch den Regierungsrat	
	1. Rechtswirkung	12
Art. 47	2. Nichtgenehmigung, vorgängiges rechtliches Gehör.....	13
Art. 48	Überprüfung	13
Art. 49	Anträge	13
Art. 50	Auszonung von baureifem Land	13
Art. 51	Ausnahmen	
	1. von kommunalen Vorschriften	14
Art. 52	2. von kantonalen Vorschriften	14
2.	Bebauungsplan.....	14
Art. 53	Zweck.....	14
Art. 54	Verhältnis zur Zonenplanung.....	14
Art. 55	Inhalt 1. allgemein.....	14
Art. 56	2. im Besonderen.....	15
Art. 57	Verfahren	
	1. Auflage, Einsprache.....	15
Art. 58	2. Information	15
Art. 59	3. Einsprachen a) Zulässigkeit.....	16
Art. 60	b) Behandlung, Wiederholung	16
Art. 61	4. Abänderungsanträge	16
Art. 62	5. Abstimmung a) Antrag	16
Art. 63	b) Anwesenheit nicht Stimmberechtigter	16
Art. 64	6. Eröffnung der Beschlüsse.....	17
Art. 65	8. Inkrafttreten, Anmerkung im Grundbuch	17
Art. 66	Zusätzliche Rechtswirkungen	17

Art. 67	Kosten.....	17
3.	Gestaltungsplan.....	18
Art. 68	Zweck.....	18
Art. 69	Verhältnis zur Zonenplanung	
	1. Abweichungen, Qualitätsbonus	18
Art. 70	2. Voraussetzungen, Qualitätsmerkmale.....	18
Art. 71	3. Umlagerung der Ausnützung	19
Art. 72	Mindestfläche.....	19
Art. 73	Gestaltungsplanpflicht	19
Art. 74	Erlass und Änderung durch die Gemeinde.....	19
Art. 75	Inhalt	19
Art. 76	Modell, Profile	20
Art. 77	Verfahren	
	1. Auflage, Einsprache.....	20
Art. 78	Information	20
Art. 79	2. Einsprachen a) Zulässigkeit.....	20
Art. 80	b) Behandlung, Wiederholung	20
Art. 81	c) Eröffnung des Entscheides.....	21
Art. 82	Genehmigung, Anmerkung im Grundbuch	21
Art. 83	Geltungsdauer, Änderung.....	21
Art. 84	Kosten.....	21
IV.	ZONENVORSCHRIFTEN.....	22
A.	Bauziffern	22
1.	Allgemeine Bestimmungen.....	22
Art. 85	Zweck.....	22
Art. 86	Ausnützungsziffer	
	1. Begriff.....	22
Art. 87	2. Ausbau bestehenden Raumes	22
Art. 88	Überbauungsziffer	22
Art. 89	Baummassenziffer	23
Art. 90	Grünflächenziffer	23
2.	Berechnungsweise	23
Art. 91	Grundstückfläche	
	1. anrechenbar.....	23
Art. 92	2. nicht anrechenbar	23
Art. 93	Geschossfläche	
	1. anrechenbar.....	23
Art. 94	2. nicht anrechenbar	24
Art. 95	Überbaute Grundfläche	
	1. Messweise	25
Art. 96	2. nicht anrechenbare Bauteile	25
Art. 97	Umbauter Raum	
	1. Messweise	25

Art. 98	2. nicht anrechenbare Bauteile	25
Art. 99	Anrechenbare Grünfläche.....	26
3.	Nutzungsübertragung	26
Art. 100	Zulässigkeit	
	1. allgemein	26
Art. 101	2. bei Strassen	27
Art. 102	Form, Anmerkung im Grundbuch	27
B.	Baulinien.....	27
Art. 103	Grundsatz	27
Art. 104	Festlegungspflicht.....	27
Art. 105	Wirkungen.....	27
Art. 106	Ausnahmen	
	1. bei bestehenden Bauten.....	28
Art. 107	2. bei öffentlichen Einrichtungen	28
C.	Zonen.....	28
1.	Allgemeine Bestimmungen.....	28
Art. 108	Zonenarten.....	28
Art. 109	Zonenüberlagerung	28
Art. 110	Gemischte Zonen	29
Art. 111	Verdichtete Bauweise	
	1. Zweck.....	29
Art. 112	2. besondere Zonen, Sicherstellung.....	29
Art. 113	3. Hochhäuser	29
2.	Bauzonen.....	30
Art. 114	Wohnzone.....	30
Art. 115	Kern-, Zentrums- und Dorfzonen.....	30
Art. 116	Industriezone	30
Art. 117	Gewerbezone	30
Art. 118	Wohn- und Gewerbezone.....	30
Art. 119	Kurzzone.....	31
Art. 120	Ferienhauszone	31
Art. 121	Zone für öffentliche Zwecke.....	31
Art. 122	Zone für Sport- und Freizeitanlagen.....	31
3.	Nichtbauzonen.....	32
Art. 123	Landwirtschaftszone	
	1. ordentliche Landwirtschaftszone	32
Art. 124	2. Alpwirtschaftszone.....	32
Art. 125	3. Speziallandwirtschaftszone	32
Art. 126	Übriges Gebiet.....	33
Art. 127	Freihaltezone	33
Art. 128	Gewässerraumzone.....	33

4. Schutzzonen.....	33
Art. 129 Begriff.....	33
Art. 130 Inhalt	33
5. Weitere Zonen.....	34
Art. 131 Grünzone	34
Art. 132 Gefahrenzone	34
Art. 133 Sondernutzungszone.....	34
D. Erschliessung.....	35
Art. 134 Begriff.....	35
Art. 135 Erschliessungspflicht, Erschliessungsprogramm	35
Art. 136 Erschliessungsanlagen.....	35
Art. 137 Erschliessungsvereinbarung.....	35
Art. 138 Enteignung.....	35
Art. 139 Rechte der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer	36
Art. 140 Beiträge der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer	36
V. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG	36
A. Landumlegung.....	36
Art. 141 Zweck.....	36
Art. 142 Voraussetzungen	
1. allgemein	36
Art. 143 2. besondere.....	37
Art. 144 Vorprüfung	37
Art. 145 Entscheid, Einleitung und Auflage.....	37
Art. 146 Planungszone	37
Art. 147 Land für den Bedarf der Gemeinde	37
Art. 148 Neuzuteilung, Wertausgleich	38
Art. 149 Massgebender Wert	38
Art. 150 Fälligkeit von Ausgleichszahlungen.....	38
Art. 151 Bereinigung der Rechte	38
Art. 152 Auflageverfahren	39
Art. 153 Genehmigung, Inkrafttreten	39
Art. 154 Kosten	
1. allgemein, Fälligkeit, Verzinsung.....	39
Art. 155 2. Einsprache.....	39
Art. 156 Ergänzendes Recht	40
Art. 157 Vorbehalt der Spezialgesetzgebung.....	40
Art. 158 Eintragung im Grundbuch.....	40
B. Grenzregulierung.....	40
Art. 159 Zweck, Voraussetzungen	40
Art. 160 Wertausgleich	40
Art. 161 Verfahren	40

VI.	ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN UND BEITRÄGE	41
A.	Übernahmepflicht der Gemeinde	41
	Art. 162 Pflicht zur Übernahme von Grundstücken	41
B.	Entschädigungen bei Planungen	41
	Art. 163 Grundsatz	41
	Art. 164 Verweis auf Enteignungsgesetz	41
	Art. 165 Anmerkung im Grundbuch	41
C.	Beiträge für öffentliche Werke	41
	Art. 166 Grundsatz	41
	Art. 167 Umfang der Beitragspflicht	42
	Art. 168 Regelung der Beitragspflicht	42
	Art. 169 Pfandrecht	42
VII.	BAUVORSCHRIFTEN	43
A.	Allgemeine Bestimmungen und Begriffe	43
	Art. 170 Benützung öffentlichen Grundes	43
	Art. 171 Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund	43
	Art. 172 Strassenbenennung, Häusernummerierung	43
	Art. 173 Reklamen	43
	Art. 174 Gebäude	44
	Art. 175 Gewachsenes Terrain	44
	Art. 176 Gebäude- und Grundstückunterhalt	44
B.	Erschliessung des Baugrundstückes	44
	Art. 177 Grundsatz	44
	Art. 178 Zufahrt	45
	Art. 179 Notzufahrt	45
	Art. 180 Zufahrt für Hinterlieger	45
	Art. 181 Rechtliche Sicherung	45
	Art. 182 Ausfahrten, Ausgänge, Garagenvorplätze	45
C.	Abstellplätze für Fahrzeuge	45
	Art. 183 Erstellungspflicht	45
	Art. 184 Aufhebung von Abstellplätzen	46
	Art. 185 Anzahl	46
	Art. 186 Berechnung	47
	Art. 187 Lage	47
	Art. 188 Gestaltung	48
	Art. 189 Gemeinschaftsanlagen, Erstellungspflicht	48
	Art. 190 Ersatzabgabe	
	1. Voraussetzung und Höhe	48
	Art. 191 2. Pflichten der Gemeinden	49
D.	Abstände	49
	1. Allgemeine Bestimmung	49
	Art. 192 Vorspringende Gebäudeteile	49
	2. Grenzabstand	49

Art. 193	Begriff.....	49
Art. 194	Grundabstand.....	50
Art. 195	Mehrlängenzuschlag.....	50
Art. 196	Messweise	
	1. Fassadenhöhe.....	50
Art. 197	2. Grundabstand, Mehrlängenzuschlag.....	50
Art. 198	Spezielle Grenzabstände	
	1. Kleinbauten.....	50
Art. 199	2. Bauten unter Niveau.....	51
Art. 200	3. Mauern, Einfriedungen, Lärmschutzwände, Sicherheitsvorrichtungen und Böschungen.....	51
Art. 201	4. Bauten und Anlagen am Bauzonenrand.....	51
Art. 202	5. geschlossene Bauweise.....	51
3.	Gebäudeabstand.....	52
Art. 203	Begriff, Messweise.....	52
Art. 204	Ordentlicher Gebäudeabstand.....	52
Art. 205	Gebäudeabstand bei Kleinbauten.....	52
4.	Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen.....	52
Art. 206	Voraussetzungen.....	52
Art. 207	Vereinbarungen.....	53
5.	Andere Abstände.....	53
Art. 208	Strassenabstand.....	53
Art. 209	Waldabstand.....	54
Art. 210	Gewässerabstand	
	1. Begriff.....	54
Art. 211	2. Grundsatz.....	55
Art. 212	3. Gewässerabstandslinie a) bei oberirdischen oder eingedolten Fließgewässern.....	55
Art. 213	b) bei Seen.....	55
Art. 214	4. Ausnahmen.....	55
Art. 215	Abstand gegenüber Bahnlinien.....	56
Art. 216	Abstand gegenüber Hochspannungsleitungen und anderen technischen Einrichtungen.....	56
E.	Geschosse, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge.....	56
Art. 217	Untergeschoss	
	1. Begriff.....	56
Art. 218	2. Anzahl, Sichtbarkeit.....	56
Art. 219	Dachgeschoss.....	56
Art. 220	Vollgeschoss.....	57
Art. 221	Gebäudehöhe	
	1. Begriff.....	57
Art. 222	2. Berechnung.....	57
Art. 223	3. Messweise, Staffelung.....	57
Art. 224	Firsthöhe.....	58
Art. 225	Gebäudelänge; Begriff und Messweise.....	58

F.	Gestaltung	58
Art. 226	Eingliederung und Begründung	58
Art. 227	Schutz historischer Ortskerne.....	59
Art. 228	Dachgestaltung	
1.	Attikageschoss.....	59
Art. 229	2. Lukarnen, Gauben, Dacheinschnitte	59
Art. 230	3. Sicherheitsvorkehrungen	59
Art. 231	4. Vorschriften der Gemeinden.....	59
G.	Sicherheit, Gesundheit, Umweltschutz.....	59
Art. 232	Allgemeine Anforderungen	59
Art. 233	Anwendbare Normen.....	60
Art. 234	Schutzmassnahmen	60
Art. 235	Bezug von Neubauten	60
Art. 236	Feuerschutz	60
Art. 237	Benützungs- und Betriebsverbot	60
Art. 238	Anforderungen an Räume	
1.	Belichtung, Belüftung.....	60
Art. 239	2. Raummasse.....	61
Art. 240	3. Ausnahmen.....	61
Art. 241	Umweltschutz	61
H.	Bauen für Menschen mit Behinderungen und Betagte.....	62
Art. 242	Geltungsbereich.....	62
Art. 243	Grundsatz	62
Art. 244	Besondere Vorschriften	62
Art. 245	Bonus.....	62
I.	Spielplätze und Freizeitanlagen	63
Art. 246	Erstellungspflicht, Sicherung	63
Art. 247	Ersatzabgabe.....	63
J.	Energie.....	63
Art. 248	Energiesparmassnahmen.....	63
Art. 249	Erhöhter Qualitätsstandard	
1.	Festlegung	64
Art. 250	2. Nutzungsbonus	64
K.	Spezielle Bauten und Anlagen	64
1.	Campingplätze.....	64
Art. 251	Begriff.....	64
Art. 252	Zulässigkeit, Voraussetzungen.....	64
2.	Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte	65
Art. 253	Zulässigkeit.....	65
L.	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen	65
Art. 254	Grundsatz	65
Art. 255	Kantonalrechtliche Ausnahmen	65

M.	Besitzstandgarantie.....	65
Art. 256	1. Innerhalb einer Bauzone a) zonenwidrige Bauten und Anlagen	65
Art. 257	b) baupolizeiwidrige Bauten und Anlagen	65
Art. 258	2. ausserhalb einer Bauzone	66
VIII.	BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE	66
A.	Bewilligungspflicht.....	66
Art. 259	Grundsatz	66
Art. 260	Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen.....	66
Art. 261	Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	67
B.	Baubewilligungsverfahren	68
1.	Baugesuch.....	68
Art. 262	Einreichung.....	68
Art. 263	Anzahl, Beilagen.....	68
Art. 264	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.....	68
Art. 265	Baugespann 1. Grundsatz, Erleichterungen.....	69
Art. 266	2. bei Bebauungs- oder Gestaltungsplänen	69
Art. 267	3. Beseitigung	69
2.	Ordentliches Verfahren.....	69
Art. 268	Aufforderung zur Verbesserung	69
Art. 269	Veröffentlichung, Auflage	
	1. Grundsatz	70
Art. 270	2. Verzicht.....	70
Art. 271	Einsprache	
	1. Frist, Arten	70
Art. 272	2. rechtliches Gehör, Verhandlung	70
Art. 273	Entscheid über das Baugesuch	
	1. Koordination.....	70
Art. 274	2. Begründungspflicht.....	71
Art. 275	3. Bauplatzinstallationen	71
Art. 276	4. Zustellung	71
3.	Vereinfachtes Verfahren.....	72
Art. 277	Voraussetzungen.....	72
Art. 278	Inhalt, Verfahren	72
Art. 279	Einsprache, Zustimmung zum Baugesuch	72
4.	Vorentscheid.....	72
Art. 280	Begriff.....	72
Art. 281	Verbindlichkeit, Geltungsdauer.....	72
5.	Baubeginn.....	73
Art. 282	Grundsatz	73
Art. 283	Bei zivilrechtlichen Einsprachen	73
Art. 284	Während eines Beschwerdeverfahrens.....	73

6.	Geltungsdauer der Baubewilligung.....	73
Art. 285	Grundsatz	73
Art. 286	Verlängerung	73
7.	Änderungen während des Verfahrens.....	74
Art. 287	Planänderungen	
1.	wesentliche	74
Art. 288	2. geringfügige	74
Art. 289	Wechsel bei den am Verfahren Beteiligten	74
8.	Meldepflicht, Baukontrolle, Ablieferung der Pläne.....	74
Art. 290	Meldepflicht.....	74
Art. 291	Baukontrolle	
1.	Zuständigkeit, Übertragung an Dritte.....	75
2.	Zutrittsberechtigung	75
Art. 292	2. Zutrittsberechtigung	75
Art. 293	3. Durchführung der Kontrolle	75
Art. 294	4. versäumte Meldung	75
Art. 295	Ablieferung der Pläne	75
9.	Sicherheitsleistungen	76
Art. 296	Erschliessungsbeiträge.....	76
Art. 297	Auflagen.....	76
IX.	AMTLICHE KOSTEN UND PARTEIENTSCHÄDIGUNG	76
Art. 298	Verfahrenskosten.....	76
Art. 299	Einsprachen gegen Gestaltungspläne und Baugesuche	76
X.	RECHTSSCHUTZ.....	77
Art. 300	Ausschluss eines ordentlichen Rechtsmittels.....	77
Art. 301	Verwaltungsbeschwerde.....	77
Art. 302	Verwaltungsgerichtsbeschwerde.....	77
Art. 303	Legitimation	77
XI.	AUFSICHT, STRAFEN	78
Art. 304	Einstellung von Bauarbeiten.....	78
Art. 305	Anmerkung öffentlichrechtlicher Eigentumsbeschränkungen	78
Art. 306	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes.....	78
Art. 307	Aufsicht	78
Art. 308	Strafbestimmungen.....	79
Art. 309	Anzeigespflicht	79

XII.	ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	79
Art. 310	Hängige Verfahren.....	79
Art. 311	Vollzug	79
Art. 312	Änderung bisherigen Rechts	
	1. Gemeindegesetz.....	80
Art. 313	2. Zivilschutzgesetz	80
Art. 314	3. Fuss- und Wanderweggesetz	81
Art. 315	4. Strassengesetz	82
Art. 316	5. Strassenverordnung	82
Art. 317	6. Landschaftsschutzverordnung.....	83
Art. 318	Aufhebung bisherigen Rechts.....	83
Art. 319	Inkrafttreten.....	84