

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG)

vom ¹

Minderheitsantrag:

Art. 27 ~~_____~~ Auszonung von Bauland

~~¹ Zusammenhängendes Bauland von über 3'000 m², auf dem mit dem Bau binnen zehn Jahren nach seiner rechtskräftigen Einzonung in eine Wohnzone oder in eine Wohn- und Gewerbezone noch nicht begonnen wurde, ist bei der nächsten ordentlichen Revision der Zonenplanung einer Nichtbauzone zuzuweisen.~~

~~² Diese Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, insbesondere wegen Rechtsmittelverfahren in Sondernutzungsplan oder Baubewilligungsverfahren.~~

~~³ Eine Auszonung kann unterbleiben, wenn:~~

- ~~1. die Bauzonenkapazitäten den bundesrechtlichen Planungshorizont nicht übersteigen;~~
- ~~2. keine anderweitigen Einzonungsmöglichkeiten bestehen; oder~~
- ~~3. Baugebiete in teilweise überbauten Sondernutzungsplangebieten betroffen sind.~~

Minderheitsantrag:

Art. 31 Abs. 2 ~~_____~~ Zweck, Inhalt, Pflicht

~~¹ Der Bebauungsplan bezweckt die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung, die weitere Unterteilung der Bauzonen, die Freihaltung des für die Erschliessungsanlagen erforderlichen Landes und die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes.~~

~~² Für Einkaufszentren mit einer Nettfläche von 4000 m² dürfen Baubewilligungen nur aufgrund eines Bebauungsplans erteilt werden, der am betreffend Ort ein Einkaufszentrum mit der Angabe der maximalen Nettfläche vorsieht.~~

Art. 35 Abs. 2 Zweck, Inhalt, Mindestfläche

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung beziehungsweise Nutzung eines zusammenhängenden Gebietes.

² Der Gestaltungsplan enthält nach Bedarf Bestimmungen über:

1. Lage, Grösse, Gestaltung und Zweckbestimmung der Bauten, sowie deren Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
2. Lage, Grösse und Gestaltung von Verkehrsanlagen, Abstellflächen für Fahrzeuge, Gewässern und Flächen für die Entsorgung;
3. Baulinien;
4. Grünflächen, Bepflanzung, Spielplätze, Ruheplätze und andere Freizeitanlagen;
5. Gemeinschaftsanlagen;
6. Terraingestaltung und Einfriedungen;
7. Parzellierung und Etappierung;
8. Rekultivierung und Nachnutzung, insbesondere bei temporären Nutzungen wie Abbau und Deponien;
9. minimale Nutzungsziffern aufgrund des Zonencharakters;
10. den energetischen Baustandard und die vorgesehenen Anlagen zur Energieerzeugung;
11. Vorkehrungen zum Schutz vor Naturgefahren;
12. den Gewässerschutz.

³ Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan beträgt 3'000 m².

Art. 36 Abs. 3 Gestaltungsplanpflicht

¹ Die Gemeinden können, soweit erhebliche öffentliche Interessen es erfordern, im Zonenplan Gebiete bezeichnen, in denen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden darf.

² Sofern kein Bebauungsplan vorliegt, dürfen Baubewilligungen für Bauten in Wohn- und Gewerbezone nur aufgrund eines Gestaltungsplans erteilt werden:

1. in Gebieten mit einer Gesamtfläche von mehr als 5'000 m²;
2. für Bauten mit einer Gesamthöhe über 25 m.

~~³ Soweit erhebliche öffentliche Interessen es erfordern, kann der Gemeinderat vor Erteilung einer Baubewilligung von den Grundeigentümern und Grundeigentümern ohne Rücksicht auf die Grösse des Baugrundstücks einen Gestaltungsplan verlangen.~~

Minderheitsantrag:**IV. — LANDUMLEGUNG, GRENZREGULIERUNG****A. — Landumlegung Art. 77-85****B. — Grenzregulierung Art. 86-88****Art. 102 Abs. 2 Ziff. 1 und Abs. 3 Ziff. 2****Bebaubarkeit
1. im Allgemeinen**

- ¹ Die Bebaubarkeit eines Grundstücks wird begrenzt durch:
1. die in der jeweiligen Zone geltende Gesamthöhe; und
 2. den Grenzabstand gemäss Art. 110 ff., soweit nicht ein grösserer Abstand gemäss Art. 118 ff. oder der Spezialgesetzgebung zu berücksichtigen ist.
- ² Über diese Begrenzungen dürfen keine Gebäudeteile hinausragen, mit Ausnahme von:
1. Kamine um höchstens 2 m;
 2. technisch bedingten Dachaufbauten um höchstens 1 m;
 3. Dachvorsprüngen mit einer horizontalen Ausladung um höchstens 1 m.
- ³ Abgrabungen sind zulässig:
1. bis 3 m unter das Niveau des massgebenden Terrains auf höchstens der Hälfte der nicht überbauten anrechenbaren Grundstücksfläche;
 2. bis auf das Strassenniveau für Hauseingänge und Garageneinfahrten mit höchstens einem Drittel der Fassadenlänge oder bis zu 5 m.

Art. 105 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 2**Nutzungsübertragung
1. Zulässigkeit**

- ¹ Eine Übertragung der gemäss den Nutzungsziffern zulässigen Nutzung auf ein anderes Grundstück ist zulässig, wenn:
1. das belastete und das begünstigte Grundstück im selben Quartier liegen;
 2. das belastete und das begünstigte Grundstück der gleichen Bauzonenart angehören;
 3. die Überbauungsziffer beim begünstigten Grundstück um höchstens einen Fünftel erhöht wird;
 4. die Grünflächenziffer beim begünstigten Grundstück um höchstens einen Fünftel gesenkt wird;
 5. die Bauten und Anlagen auf dem belasteten Grundstück durch die Nutzungsübertragung nicht baurechtswidrig werden; und
 6. die übrigen Bauvorschriften einer Nutzungsübertragung nicht entgegenstehen.
- ² Kettenübertragungen sind nicht zulässig.
- ³ Die Nutzungsübertragung über Strassen und kleinere Gewässer hinweg ist zulässig.

Art. 107 Abs. 1 **3. Form, Anmerkung im Grundbuch**

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

² Sie ist auf Veranlassung des Gemeinderates und auf Kosten der begünstigten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Grundbuch aller beteiligten Grundstücke als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

³ Die Löschung der Anmerkung bedarf der Genehmigung des Gemeinderates.

Art. 119 Abs. 2 Strassenabstand

¹ Der Strassenabstand beträgt:

- | | | |
|----|----------------------------|-----|
| 1. | bei Kantonsstrassen | 6 m |
| 2. | bei allen übrigen Strassen | 4 m |

² Für unterirdische Bauten und Baugrubenabschlüsse beträgt der Strassenabstand 3 m; die Strassenaufsichtsbehörde gemäss Art. 16 des Strassengesetzes⁷ kann in begründeten Fällen einen grösseren Abstand oder Auflagen verfügen.

³ Die Herabsetzung oder Aufhebung von Strassenabständen richtet sich nach Art. 28 Abs. 3 des Strassengesetzes⁷.

Art. 135 Abs. 3 **Behindertengerechtes Bauen****1. Geltungsbereich, Anforderungen**

¹ Neue öffentlich zugängliche und benützbare Bauten und Anlagen im Sinne der Behindertengleichstellungsgesetzgebung¹⁷ sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benützbar sind. Bestehende öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind bei Erweiterungen und neubauähnlichen Umbauten den Bedürfnissen der Menschen mit Behinderungen anzupassen.

² Bei Wohngebäuden mit mehr als acht Wohneinheiten müssen alle Einheiten für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Das Innere der einzelnen Wohneinheiten muss an deren Bedürfnisse anpassbar sein.

³ Gebäude mit mehr als 30 Arbeitsplätzen müssen für Menschen mit Behinderungen zugänglich und im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein.

IX. VERFAHRENSKOSTEN

Art. 168 Amtliche Kosten

¹ Die kantonalen und kommunalen Instanzen erheben für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben nach Massgabe des damit verbundenen Zeitaufwandes amtliche Kosten.

² Die Kosten des Einwendungsverfahrens sind separat auszuweisen.

³ Sie sind von derjenigen Partei zu tragen, welche unterliegt, auf deren Einwendung nicht eingetreten worden ist oder die ihre Einwendung zurückgezogen hat.

⁴ Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen in einer Verordnung; er legt insbesondere den Höchstbetrag der amtlichen Kosten fest.

Minderheitsantrag:

Art. 175 ~~2. Auszonung von einzonztem Bauland~~

~~¹ Bauland mit einer Fläche von 3'000 m², das rechtskräftig einer Wohnzone oder einer Wohn- und Gewerbezone zugewiesen ist und auf dem mit dem Bau nicht binnen zehn Jahren nach dem gemeindeweisen Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen wird, ist im Rahmen der nächsten, ordentlichen Revision der Zonenplanung einer Nichtbauzone zuzuweisen.~~

~~² Diese Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, insbesondere wegen Rechtsmittelverfahren in Sondernutzungsplan oder Baubewilligungsverfahren.~~

~~³ Eine Auszonung kann unterbleiben, wenn:~~

- ~~1. die Bauzonkapazitäten den bundesrechtlichen Planungshorizont nicht übersteigen;~~
- ~~2. keine anderweitigen Einzonungsmöglichkeiten bestehen; oder~~
- ~~3. Baugebiete in teilweise überbauten Sondernutzungsplangebieten betroffen sind.~~

Art. 183 5. Denkmalschutzgesetz

Das Gesetz vom 4. Februar 2004 über den Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)⁵ wird wie folgt geändert:

Titel, Einführung einer Abkürzung:

Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz, DSchG)

Art. 8 Abs. 1, 4 und 5 Ortsbildschutz

¹ Der Ortsbildschutz richtet sich nach den Bestimmungen der Planungs- und Baugesetzgebung²⁵.

² Der Ortsbildschutz wird sichergestellt durch:

1. den kantonalen Richtplan;
2. Schutzzonen in den Zonenplänen und Vorschriften in den Bau- und Zonenreglementen der Gemeinde.

³ Die Baubewilligungsbehörde darf im Bereich von geschützten Ortsbildern Neubauten und wesentliche Umbauten nur gestützt auf eine Stellungnahme der Fachstelle für Denkmalpflege bewilligen.

⁴ Für Bauten und Anlagen in geschützten Ortsbildern ist vor dem Entscheid über die Bewilligung eines Abbruchs die Genehmigung der Kommission für Denkmalpflege einzuholen.

⁵ Die Abbruchbewilligung ist zu verweigern, wenn berechtigte Interessen der Denkmalpflege entgegenstehen.

Art. 198 Abs. 4 Inkrafttreten

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Es tritt gemeindeweise³⁹ mit dem Inkrafttreten der neurechtlichen kommunalen Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente, spätestens am 1. Januar 2019 in Kraft.

³ Art. 177 Abs. 1, 2 und 4 treten gemäss Art. 24 des Wahl- und Abstimmungsgesetzes⁴⁰ in Kraft.

⁴ Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens für Art. 150 und 151 fest.

¹ A 2014, ...

⁷ NG 622.1

³⁹ Das Planungs- und Baugesetz vom gilt in den Gemeinden ...

⁴⁰ NG 132.2