

Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz

vom 26. März 1996 ¹⁾

I. Planung

§ 1

¹ Das Departement für Bau und Umwelt ist zuständiges Departement im Sinne des Gesetzes ²⁾.

Zuständiges
Departement,
Fachstelle

² Das Amt für Raumplanung ist Fachstelle im Sinne von Artikel 31 des Bundesgesetzes über die Raumplanung ³⁾.

§ 2

⁴⁾ Vor der Beschlussfassung sind Richtpläne während mindestens 20 Tagen zur öffentlichen Einsichtnahme bereitzuhalten. Die Einsichtsmöglichkeit ist im kantonalen Amtsblatt, bei Richtplänen der Gemeinden zudem in ortsüblicher Weise bekannt zu machen.

Bekanntmachung
der Richtpläne

² Die Bekanntmachung enthält:

1. die Art des Plans und das vom Plan betroffene Gebiet;
2. den Ort, den Beginn und das Ende der Einsichtsmöglichkeit;
3. den Hinweis auf das Recht für jedermann, sich zu den Entwürfen zu äussern.

§ 3

¹ Die Auszahlung von Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen ist im Grundbuch anzumerken.

Grundbuch-
anmerkung

² Die Anmeldung erfolgt durch das entschädigungspflichtige Gemeinwesen.

¹⁾ § 15 vom Bund genehmigt am 6. Juni 1996.

²⁾ 700

³⁾ SR 700

⁴⁾ Fassung gemäss RRV vom 19. März 2002.

Datenformate	<p>§ 3^{bis} 1) ¹ Das Vermessungsamt verfügt die Datenstrukturen, die Dateninhalte und die Datendefinitionen für den elektronischen Austausch von Plänen und Unterlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. ² Die Verfügung ist im kantonalen Amtsblatt zu publizieren.</p>
--------------	--

II. Begriffe und Messweisen

Grenzabstand	<p>§ 4 Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenzen fest. Er wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen. Der Abstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Bauteile mit Ausnahme von Vorbauten. Bei Anlagen gilt diese Regel sinngemäss.</p>
--------------	---

Vorbauten	<p>§ 5 Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass.</p>
-----------	--

Abstände, Ausnahmen	<p>§ 6 ¹ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird. ² Den vorgeschriebenen Abstand dürfen Vorbauten auf höchstens $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge um 1,5 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1,0 m unterschreiten.</p>
---------------------	--

Gebäuelänge	<p>§ 7 Die Gebäuelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. ² Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäuelänge nicht zu berücksichtigen.</p>
-------------	--

¹⁾ Fassung gemäss RRV vom 19. März 2002.

§ 8

¹ Wird die Gebäudehöhe in Metern festgelegt, ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain massgebend. Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile.

Gebäudehöhe

² Wird die Höhe von Gebäuden nach der Zahl der Geschosse festgelegt, gelten neben den Vollgeschossen als Geschosse:

1. Dachgeschosse mit Kniestöcken über 0,5 m Höhe, wobei zwischen der Schnittlinie aufgehende Aussenwand/Untersicht der Tragkonstruktion und oberkant fertig Boden des Dachgeschosses gemessen wird;
2. Kellergeschosse, die auf der Talseite im Mittel mehr als 1,10 m über das gewachsene oder im Sinne von § 69 des Gesetzes ¹⁾ gestaltete Terrain herausragen;
3. Attikageschosse, die mit Ausnahme von gesamthaft untergeordneten Gebäudeteilen längsseitig um weniger als das Mass ihrer Höhe von den Fassaden des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sind.

³ Die Höhe der einzelnen Vollgeschosse darf im Durchschnitt höchstens 3 m betragen. Als Geschosshöhe gilt die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden.

⁴ Bei vertikal oder horizontal gestaffelten Bauten wird die Höhe jeder Einheit für sich gemessen.

§ 9

Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

Ausnutzungsziffer

§ 10

¹ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Anrechenbare
Bruttogeschoss-
fläche

² Erlaubt die geplante Gebäudehöhe den nachträglichen Einbau weiterer Geschosse, sind die entsprechenden Geschossflächen anzurechnen, wobei von einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3,0 m auszugehen ist.

¹⁾ 700

³ Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

1. alle nicht dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen wie Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1,5 m sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;
2. Heiz-, Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume;
3. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
5. Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;
6. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
7. offene ein- und vorspringende Balkone;
8. unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören;
9. Flächen in Dachgeschossen von vor dem Inkrafttreten einer Nutzungsordnung mit Ausnutzungsbeschränkung errichteten oder bewilligten Gebäuden, sofern dies das Baureglement zulässt.

§ 11

Anrechenbare
Landfläche

¹ Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen.

² Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:

1. noch nicht ausgenützte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch ange-merkt wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen;
2. für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnutzung auf dem Baugrundstück um weniger als 10 % erhöht;
3. die Hälfte der Grundfläche von Tiefgaragen für den eigenen Bedarf.

³ Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden Wald, öffentliche Gewässer und bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene öffentliche Verkehrsflächen gerechnet.

§ 12

Baumassenziffer

¹ Die Baumassenziffer ist die Verhältniszahl zwischen dem oberirdischen Bauvolumen und der anrechenbaren Landfläche.

² Das oberirdische Bauvolumen umfasst das über dem gewachsenen oder im Sinne von § 69 des Gesetzes¹⁾ gestalteten Terrain liegende, von der Gebäudehülle umschlossene Volumen, mit Ausnahme von einzelnen untergeordneten Gebäudeteilen.

§ 13

¹ Bei geschlossener Bauweise besteht die Pflicht, seitlich zusammenzubauen. Bauweise

² Bei halboffener Bauweise können benachbarte Bauten seitlich zu einer Reihe zusammengebaut werden.

³ Bei offener Bauweise stehen die Bauten allseits frei.

⁴ Bei verdichteter Bauweise sind Bauten in offener oder halboffener Bauweise zu konzentrierten Baugruppen mit angemessener baulicher Dichte, sparsamer Erschliessung und einer hohen funktionellen und räumlichen Qualität der Aussenräume zusammengefügt.

§ 14

¹ Wo das Anbaurecht gestattet ist oder die Pflicht zu geschlossener Bauweise besteht, ist jeder Eigentümer berechtigt, sofern das Nachbargrundstück gleichzeitig überbaut wird, eine Scheidemauer so zu erstellen, dass Mauermitte und Grenze zusammenfallen. Die Mauer ist als Brandmauer auszugestalten. Zusammenbau

² Der Miteigentümer einer gemeinsamen Mauer ist befugt, diese in ihrer ganzen Stärke zu unterfangen oder zu erhöhen, sofern dies für die Baute des Nachbarn ohne Gefahr oder Schaden möglich ist.

³ Über die Art der Benutzung der Scheidemauer und den Einkauf entscheidet im Streitfall die zuständige Gemeindebehörde.

§ 15

¹ Der Waldabstand und der Abstand gegenüber Ufergehölzen werden ab der nach § 2 Absatz 4 des Waldgesetzes²⁾ festgelegten Waldgrenze gemessen. Waldabstand

² Über Zustimmungen zur Unterschreitung der Abstände nach § 63 des Gesetzes¹⁾ entscheidet das Kantonsforstamt. Ist gleichzeitig eine Zustimmung nach § 64 erforderlich, entscheidet das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft im Einvernehmen mit dem Kantonsforstamt.

¹⁾ 700

²⁾ 921.0

§ 16

- Gewässerabstand ¹ Der Abstand gegenüber Seen wird ab massgeblichem Hochwasserprofil gemessen.
- ² Der Abstand gegenüber Flüssen, Bächen, Kanälen und Weihern wird ab Oberkante der Böschung gemessen beziehungsweise ab Hochwasserlinie, wenn diese über der Oberkante der Böschung liegt. Bei Flüssen mit Hinterdämmen wird ab wasserseitiger Oberkante des Hochwasserdammes gemessen.
- ³ Flüsse im Sinne des Planungs- und Baugesetzes ¹⁾ sind jene gemäss § 2 des Gesetzes über den Wasserbau ²⁾.
- ⁴ Bäche im Sinne des Planungs- und Baugesetzes ¹⁾ sind ober- oder unterirdische Fliessgewässer, die eine mittlere Sohlenbreite oder einen Durchmesser von mindestens 0,5 m aufweisen. Das Departement bezeichnet diese.
- ⁵ Der Abstand gegenüber nicht unter Absatz 4 fallenden ober- oder unterirdischen Fliessgewässern beträgt mindestens 5,0 m ab Oberkante der Böschung oder Eindolung.
- ⁶ Über Zustimmungen zur Unterschreitung der Abstände nach § 64 des Gesetzes ¹⁾ entscheidet das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft.

§ 17

- Reklameanlagen Nicht als bewilligungspflichtige Reklameanlagen im Sinne von § 86 Ziffer 9 des Gesetzes ¹⁾ gelten Reklameanlagen, die sich auf das Gewerbe beziehen, das auf dem Grundstück ausgeübt wird, sofern sie unbeleuchtet und nicht grösser als 1 m² sind. Vorbehalten bleibt § 52 des Gesetzes über Strassen und Wege ³⁾.

III. Baubewilligungs- und Kontrollverfahren**§ 18**

- Baugesuch und Unterlagen ¹ Das Baugesuch ist mit dem ausgefüllten kantonalen Formular unter Beilage der weiteren notwendigen Unterlagen in der Regel dreifach bei der Gemeinde einzureichen. Die Gemeinden können daneben ein kommunales Formular mit weiteren Angaben vorsehen.

¹⁾ 700

²⁾ 721.1

³⁾ 725.1

² Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen beizulegen:

1. Situationsplan (Katasterplan) mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen oder den beabsichtigten Änderungen sowie allen Grenzabständen, Zufahrten und Abstellplätzen;
2. alle Geschossgrundrisse, vermasst, mit Angabe der Zweckbestimmung der Räume;
3. Umgebungsgestaltung einschliesslich Parkplätze, Wege, Spielplätze usw. mit Höhenkoten des bestehenden und des gestalteten Terrains sowie Bepflanzung;
4. Schnitt- und Fassadenpläne mit Angabe des gestalteten und gewachsenen Terrainverlaufs bis über die Grundstücksgrenzen, der Höhenlage des Erdgeschosses und der öffentlichen Strassen, der Geschosskoten und des Längenprofils von Garagezufahrten;
5. Baubeschrieb, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
6. detaillierter Nachweis der Ausnutzungs- oder Baumassenziffer;
7. Formular «Deklaration für Erdarbeiten»;
8. Kanalisationseingabe;
9. Schutzraumeingabe;
10. Emissionserklärung nach Artikel 12 der Luftreinhalteverordnung ¹⁾;
11. die Angaben nach Artikel 34 der Lärmschutzverordnung ²⁾;
12. energietechnischer Nachweis gemäss Verordnung zum Energiegesetz ³⁾.

³ Bei einfachen Bauvorhaben kann die Gemeindebehörde die Anforderungen an die Unterlagen reduzieren.

⁴ In besonderen Fällen können zusätzliche Unterlagen verlangt werden, insbesondere ein Modell, Angaben über Farbgebung und Materialien oder zu gegebener Zeit Farb- und Materialmuster.

⁵ Bei Umbauten und bei Änderung bereits genehmigter Pläne sind die Änderungen farbig darzustellen (rot = neu, gelb = Abbruch, blau = zu ersetzende Bauteile).

§ 19

¹ Bedarf die Realisierung einer Baute oder einer Anlage neben der Baubewilligung weiterer Bewilligungen oder Zustimmungen kantonaler Behörden, hat die Gemeindebehörde das Baugesuch vor dem Beginn der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumplanung einzureichen. Koordination

¹⁾ SR 814.318.142.1

²⁾ SR 814.41

³⁾ 731.1

² Das Amt für Raumplanung koordiniert die kantonalen Stellungnahmen oder Entscheide und übermittelt diese der Gemeinde.

³ Die Gemeindebehörde entscheidet über das Baugesuch nach Vorliegen weiterer erforderlicher Stellungnahmen oder Entscheide.

⁴ Sie eröffnet dem Gesuchsteller den Entscheid über die Baubewilligung zusammen mit den weiteren erforderlichen Stellungnahmen oder Entscheiden.

§ 20

Bauvorhaben
ausserhalb
der Bauzone

¹ Die Auflage von Gesuchen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, mit Ausnahme geringfügiger Um- oder Anbauten ohne Auswirkungen auf die Umgebung und die Nutzungsordnung, ist rechtzeitig im kantonalen Amtsblatt zu publizieren.

² Allfällige Einsprachen gegen solche Vorhaben sind dem Amt für Raumplanung zur Kenntnis zu bringen.

¹⁾³ Das Amt für Raumplanung entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, ob sie zonenkonform sind oder ob eine Ausnahmebewilligung nach Artikel 24 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung ²⁾ erteilt werden kann.

§ 21

Baukontrolle

¹ Ohne abweichende Regelung in der Baubewilligung sind der Gemeindebehörde folgende Bauvorgänge rechtzeitig zur Kontrolle zu melden:

1. die Erstellung des Schnurgerüstes;
2. die Fertigstellung der Fundamente;
3. die Vollendung des Rohbaues;
4. die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationen vor dem Eindecken;
5. die Ausführung von Arbeiten, für die besondere Kontrollpflichten bestehen;
6. die Fertigstellung des Bauvorhabens.

² Die Gemeindebehörde führt die Kontrollen beförderlich durch, teilt der Bauherrschaft Beanstandungen unverzüglich mit und bestätigt diese schriftlich. Die Behebung der gerügten Mängel ist zur Nachkontrolle zu melden.

¹⁾ Fassung gemäss RRV vom 19. März 2002.

²⁾ SR 700

IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 22

¹ Soweit es für den Vollzug der bisherigen kommunalen Bau- und Nutzungsordnungen erforderlich ist und das Gesetz ¹⁾ oder diese Verordnung keine abweichenden Bestimmungen enthalten, bleiben die Anforderungen an Bauten gemäss den §§ 78, 80, 81 und 82 des Baugesetzes vom 28. April 1977 und den §§ 4 bis 6 der Verordnung des Regierungsrates zum Baugesetz vom 26. Mai 1987 bis zur Anpassung des kommunalen Rechtes, längstens aber bis zum Ablauf der Frist nach § 113 des Gesetzes, anwendbar.

Anwendung
bisherigen
Rechtes

²⁾ ...

§ 23 ³⁾

§ 24

Das Planungs- und Baugesetz vom 16. August 1995 sowie diese Verordnung treten am 1. April 1996 in Kraft.

Inkrafttreten

¹⁾ 700

²⁾ Fassung gemäss RRV vom 19. März 2002.

³⁾ Aufhebung bisherigen Rechtes, ABl. 1996, Seite 682.