

Nr. 735

Planungs- und Baugesetz

vom 7. März 1989* (Stand 1. Januar 2014)

Der Grosse Rat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 12. August 1986¹,
beschliesst:

A. Allgemeines²

§ 1³ *Zuständige Stelle der Gemeinde*

Sofern dieses Gesetz und die rechtsetzenden Erlasse der Gemeinde nichts anderes regeln, ist die zuständige Stelle der Gemeinde der Gemeinderat.

B. Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1a⁴ *Träger der Planung*

¹ Träger der Planung sind

- a. die Gemeinden,
- b. die regionalen Entwicklungsträger,

* K 1989 376 und G 1989 97; Abkürzung PBG

¹ GR 1986 725

² Gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108), wurden ein neuer Titel A und ein neuer § 1 eingefügt.

³ Gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108), wurden ein neuer Titel A und ein neuer § 1 eingefügt.

⁴ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

c. der Kanton.

² Die regionalen Entwicklungsträger sind Gemeindeverbände im Sinn des Gemeindegesetzes⁵.

§ 2 *Ziele und Grundsätze der Raumplanung*

¹ Bei der Aufstellung, beim Erlass und bei der Genehmigung von Richtplänen, kantonalen Nutzungsplänen, Zonen-, Bebauungs- und Gestaltungsplänen, Bau- und Zonenreglementen und bei der Projektierung von Bauten und Anlagen beachten die zuständigen Behörden die Ziele der Raumplanung und die Planungsgrundsätze im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung^{6,7}.

² Auf allen Planungs- und Realisierungsstufen sind die ökologischen Gesichtspunkte und die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft mitzubeachten.⁸

§ 3⁹ *Aufgaben*

¹ Den Gemeinden obliegt die Ortsplanung.

² Die regionalen Entwicklungsträger koordinieren raumwirksame Tätigkeiten der Gemeinden auf regionaler Ebene bei Bedarf mit regionalen Teilrichtplänen und weiteren Planungen und Konzepten und stimmen diese aufeinander ab. Sie richten sich dabei nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans. In Absprache mit den Gemeinden oder dem Kanton können sie weitere Aufgaben übernehmen. Der Regierungsrat regelt das Nähere zur Verbindlichkeit einzelner Inhalte der weiteren Planungen und Konzepte in der Verordnung.

³ Die Gemeinden gehören für die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten einem regionalen Entwicklungsträger oder einer entsprechenden regionalen Organisation an, die sich mit Fragen der Raumentwicklung und Raumplanung befasst. Der Regierungsrat kann eine Gemeinde zum Beitritt verpflichten.

⁴ Der Kanton erarbeitet die Grundlagen der kantonalen Richtplanung und erstellt den kantonalen Richtplan nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Er koordiniert die regionalen und kommunalen Planungen und Konzepte, soweit es aus kantonalen Sicht nötig ist.

§ 4¹⁰ *Kommissionen*

Der Regierungsrat kann für einzelne Sachbereiche beratende Kommissionen einsetzen.

⁵ SRL Nr. 150

⁶ SR 700. Auf dieses Gesetz wird im Folgenden nicht mehr hingewiesen.

⁷ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁸ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁰ Fassung gemäss Änderung vom 19. Januar 2004, in Kraft seit dem 1. April 2004 (G 2004 103).

§ 5¹¹

§ 6¹² *Information und Mitwirkung der Bevölkerung*

¹ Der Kanton, die regionalen Entwicklungsträger und die Gemeinden unterrichten die Bevölkerung und weitere Betroffene frühzeitig über die Ziele und Inhalte ihrer Planungen und Konzepte nach diesem Gesetz.

² Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung und weitere Betroffene in geeigneter Weise mitwirken können.

³ Bei der Richt- und Nutzungsplanung kann die Mitwirkung insbesondere gewährt werden:

- a. durch Erörterung einer Planung an der Gemeindeversammlung oder an einer Orientierungsversammlung,
- b. durch das Recht der Bevölkerung, während der öffentlichen Auflage von Richt- und Nutzungsplänen Vorschläge einzureichen und Einwendungen zu erheben,
- c. durch Einsetzung von Kommissionen, in denen die betroffene Bevölkerung vertreten ist,
- d. durch öffentliche Vernehmlassungsverfahren und Meinungsumfragen.

⁴ Zu den eingegangenen Meinungsäusserungen nehmen die Behörden Stellung. Die beschliessenden Instanzen sind vor ihrem Beschluss darüber in Kenntnis zu setzen.

II. Richtplanung

§ 7 *Kantonaler Richtplan*

¹ Der Regierungsrat erlässt den kantonalen Richtplan.

² Dieser bedarf der Genehmigung des Kantonsrates¹³ in Form eines Kantonsratsbeschlusses¹⁴.

§ 8¹⁵ *Regionale Teilrichtpläne*

¹ Der regionale Entwicklungsträger erlässt regionale Teilrichtpläne. Diese Richtpläne unterliegen dem fakultativen Referendum.

¹¹ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹² Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹³ Gemäss Änderung vom 28. April 2008, in Kraft seit dem 1. August 2008 (G 2008 256), wurde in den §§ 7 und 14 die Bezeichnung «Grosser Rat» durch «Kantonsrat» ersetzt.

¹⁴ Gemäss Änderung vom 28. April 2008, in Kraft seit dem 1. August 2008 (G 2008 256), wurde die Bezeichnung «Grossratsbeschluss» durch «Kantonsratsbeschluss» ersetzt.

¹⁵ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

² Die regionalen Entwicklungsträger stimmen ihre Teilrichtpläne aufeinander und auf die übergeordneten Planungen ab. Teilrichtpläne verschiedenen Inhalts können zu einem Plan zusammengefasst werden, soweit dies zweckmässig ist.

³ Die regionalen Teilrichtpläne bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates. Die betroffenen Gemeinden sind vorher anzuhören.

§ 9¹⁶ *Kommunale Richtpläne*

¹ Die Gemeinde erlässt kommunale Richtpläne, in jedem Fall den kommunalen Erschliessungsrichtplan.

² Die Gemeinden stimmen ihre Richtpläne aufeinander und auf die übergeordneten Planungen und Konzepte ab. Sie können ihre Richtpläne sowie Richtpläne verschiedenen Inhalts zu einem Plan zusammenfassen, soweit dies zweckmässig ist.

³ Die kommunalen Richtpläne bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates, soweit Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden berührt werden.

§ 10¹⁷ *Inhalt der Richtpläne*

¹ Die Richtpläne enthalten Grundlagen und Konzepte, insbesondere über Natur- und Landschaftsschutz, Landwirtschaft, Kulturobjekte, Tourismus, Erholung, Siedlung, öffentliche Bauten und Anlagen, privaten und öffentlichen Verkehr, Energie, Versorgung und Entsorgung.

² Die Richtpläne zeigen,

- a. wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden,
- b. in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, die Aufgaben zu erfüllen.

³ Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement kann Richtlinien über den Inhalt regionaler und kommunaler Richtpläne erlassen.

§ 10a¹⁸ *Kommunaler Erschliessungsrichtplan*

¹ Der kommunale Erschliessungsrichtplan zeigt auf, welche Gemeinde- und Privatstrassen, Fuss- und Radwege, Anschlussgeleise sowie Energie-, Frischwasser- und Abwasseranlagen zur Erschliessung der Bauzonen noch erforderlich sind.

² Er bezeichnet die Erschliessungsanlagen, welche die Gemeinde oder die besonders bezeichneten Erschliessungsträger zu erstellen, auszubauen, zu ersetzen oder für den öffentlichen Gebrauch zu bestimmen haben, und nennt insbesondere

¹⁶ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁷ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁸ Eingefügt durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

- a. den Zeitraum, während dessen die dazu erforderlichen Massnahmen zu treffen sind,
- b. die dafür mutmasslich anfallenden Kosten.

³ Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

§ 11¹⁹ *Verbindlichkeit der Richtpläne*

¹ Die Richtpläne sind für die Behörden verbindlich. Soweit sie nach diesem Gesetz einer Genehmigung bedürfen, erlangen sie diese Wirkung erst mit der Genehmigung.

² Die Richtpläne beschränken das Grundeigentum nicht.

§ 12²⁰ *Vorprüfung der Richtpläne*

¹ Die regionalen und kommunalen Richtpläne sind vor der öffentlichen Auflage dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zur Vorprüfung einzureichen.²¹

² Dieses bestimmt, ob und inwieweit ein kommunaler Richtplan der Genehmigung des Regierungsrates bedarf.

§ 13 *Verfahren für die Richtpläne*

¹ ...²²

² Die Entwürfe der regionalen und kommunalen Richtpläne sind während 30 Tagen, der Entwurf des kantonalen Richtplans während 60 Tagen aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekannt zu machen.²³

³ Personen, Organisationen und Behörden der betroffenen Gebiete können sich zu den Entwürfen äussern. In den Bekanntmachungen ist auf dieses Recht hinzuweisen. Die Stellungnahmen sind im Sinne von § 6 Absatz 4 zu behandeln.

⁴ Die Verwaltungs- und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Erlass und die Genehmigung von Richtplänen sind ausgeschlossen.²⁴

§ 14 *Anpassung der Richtpläne*

¹ Haben sich die Verhältnisse geändert, stellen sich neue Aufgaben oder ist eine gesamtthaf bessere Lösung möglich, werden die Richtpläne überprüft und nötigenfalls angepasst.

² Sie werden in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft überprüft und nötigenfalls angepasst.

¹⁹ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁰ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²¹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²² Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²³ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²⁴ Eingefügt durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

³ Das Verfahren für die Anpassung der Richtpläne richtet sich nach § 13.

⁴ Der Regierungsrat kann den kantonalen Richtplan ohne Genehmigung des Kantonsrates geringfügig anpassen.

⁵ Bei regionalen Richtplänen nimmt der Vorstand des regionalen Entwicklungsträgers, bei kommunalen Richtplänen die zuständige Stelle der Gemeinde geringfügige Anpassungen oder solche aufgrund übergeordneter Planungen vor. Eine Genehmigung des Regierungsrates ist nicht erforderlich.²⁵

III. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

§ 15 *Nutzungspläne*

¹ Nutzungspläne nach diesem Gesetz sind

- a. der kantonale Nutzungsplan,
- b. der Zonenplan,
- c. der Bebauungsplan,
- d. der Gestaltungsplan.²⁶

² Sie sind für jedermann verbindlich.

§ 16²⁷ *Bau- und Nutzungsvorschriften*

Die Bau- und Nutzungsvorschriften umschreiben die Bauweise, den Zweck und das Mass der Nutzung für die einzelnen Zonen. Sie sind in diesem Gesetz, in den Vorschriften zum kantonalen Nutzungsplan, im Bau- und Zonenreglement und in den Bestimmungen zu den Bebauungs- und Gestaltungsplänen enthalten.

§ 17²⁸ *Zuständigkeit*

¹ Die Gemeinde

- a. erlässt Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente sowie Bebauungspläne; wird diese den Stimmberechtigten zustehende Befugnis dem Gemeindeparlament übertragen, ist wenigstens das fakultative Referendum zu gewährleisten,²⁹
- b. ...³⁰

²⁵ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²⁶ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁷ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁸ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²⁹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

³⁰ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

- c. entscheidet über Gestaltungspläne,
- d. kann Planungszonen bestimmen.

² Der Regierungsrat

- a. erlässt kantonale Nutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften,
- b. kann Planungszonen bestimmen,
- c. genehmigt Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente und Bebauungspläne.

§ 17a³¹

§ 18 *Anordnungen des Regierungsrates*

¹ Verlangt es das öffentliche Interesse, kann der Regierungsrat eine Gemeinde nach ihrer Anhörung verpflichten, ihren Zonenplan mit dem Bau- und Zonenreglement, Bebauungspläne oder Gestaltungspläne zu ändern oder sie dem Richtplan des Kantons oder den regionalen Teilrichtplänen anzupassen.³²

² Kommt eine Gemeinde dieser Verpflichtung innert gesetzter Frist nicht nach, trifft der Regierungsrat an ihrer Stelle und auf ihre Kosten die erforderlichen Massnahmen.

³ Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen die Anordnungen des Regierungsrates ist ausgeschlossen.³³

§ 19 *Vorprüfung*

¹ Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente und Bebauungspläne sind vor der öffentlichen Auflage dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zur Vorprüfung im Rahmen von § 20 Absatz 2 einzureichen.³⁴

² Gestaltungspläne können der Gemeinde zu einer Vorprüfung unterbreitet werden.³⁵

§ 20 *Genehmigungspflicht*

¹ Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente und Bebauungspläne bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates.³⁶

² Bei der Genehmigung sind die Pläne und Vorschriften auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf ihre Übereinstimmung mit den Richtplänen zu überprüfen.

³ Änderungen im Hinblick auf die Zweckmässigkeit dürfen im Genehmigungsentscheid nur aus wichtigen Gründen vorgenommen werden. Die Betroffenen und die Gemeinde sind vorher anzuhören.³⁷

³¹ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

³² Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

³³ Eingefügt durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

³⁴ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

³⁵ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

³⁶ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

§ 21³⁸ *Veröffentlichung*

¹ Die Gemeinde hat im Luzerner Kantonsblatt zu veröffentlichen.³⁹

- a. die Genehmigung der Zonenpläne, der Bau- und Zonenreglemente und der Bebauungspläne,
- b. den Entscheid über Gestaltungspläne.

² Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement hat den Erlass kantonaler Nutzungspläne und der zugehörigen Vorschriften im Luzerner Kantonsblatt zu veröffentlichen.⁴⁰

§ 22 *Anpassung*

¹ Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, werden die Nutzungspläne und die Bau- und Zonenreglemente überprüft und angepasst oder aufgehoben.

² Die Gemeinde hat die Nutzungspläne und die Bau- und Zonenreglemente alle zehn Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen beziehungsweise die Anpassung zu verlangen.⁴¹

³ Die Pläne und Reglemente sind in dem für ihren Erlass vorgeschriebenen Verfahren anzupassen oder aufzuheben. Gestaltungspläne können koordiniert mit dem Erlass oder der Änderung des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements oder von Bebauungsplänen auch im Verfahren nach den §§ 61–64 Absätze 1–4 aufgehoben werden.⁴²

2. Nutzungsziffern⁴³

§ 23⁴⁴ *Zweck und Anwendungsbereich*

Zur Bestimmung der zulässigen maximalen und minimalen Nutzung in den Bauzonen können im Bau- und Zonenreglement Überbauungsziffern und Grünflächenziffern festgelegt werden.

§ 24⁴⁵

³⁷ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

³⁸ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

³⁹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

⁴⁰ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁴¹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

⁴² Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁴³ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁴⁴ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013 (G 2013 490); der Regierungsrat setzt die Bestimmung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang).

⁴⁵ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013 (G 2013 490); der Regierungsrat setzt die Aufhebung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang).

§ 25⁴⁶ *Überbauungsziffer*

¹ Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Sie kann für Zonen, Nutzungen und Gebäude sowie innerhalb einer Zone differenziert nach Gesamthöhen festgelegt werden.

§ 26⁴⁷**§ 27⁴⁸** *Grünflächenziffer*

¹ Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Sie kann je nach Zone unterschiedlich festgelegt werden.

§ 28⁴⁹**§ 29⁵⁰** *Berechnungsweise*

Der Regierungsrat regelt das Nähere zur Berechnungsweise der Überbauungs- und der Grünflächenziffer in der Verordnung.

3. Baulinien und Baubereich⁵¹**§ 30⁵²** *Zweck und Wirkung*

¹ Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

² Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird.

³ Für Bauten und Anlagen über und unter dem Erdboden, für einzelne Gebäudeteile oder Geschosse sowie für bestehende und neue Bauten und Anlagen können unterschiedliche

⁴⁶ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013 (G 2013 490); der Regierungsrat setzt die Bestimmung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang).

⁴⁷ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁴⁸ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013 (G 2013 490); der Regierungsrat setzt die Bestimmung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang).

⁴⁹ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013 (G 2013 490); der Regierungsrat setzt die Aufhebung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang).

⁵⁰ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁵¹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁵² Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

Baulinien oder Baubereiche festgelegt werden. Zudem kann verlangt werden, dass an die Baulinien oder an den Rand des Baubereichs zu bauen ist.

⁴ Baulinien und Baubereiche gehen allen andern öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor.

⁵ Vorspringende Gebäudeteile nach § 112a Absatz 2h dürfen über die Baulinie oder den Baubereich hinausragen.

- ⁶ Baulinien oder Baubereiche dürfen ausnahmsweise überschritten werden, wenn
- bestehende Bauten unter Einhaltung der dafür vorgeschriebenen Mindestanforderungen gegen Wärmeverluste isoliert werden,
 - dies in einem Nutzungsplan oder einem Reglement der Gemeinde für andere Fälle ausdrücklich vorgesehen wird.

§ 31⁵³ Verfahren

¹ Sind Baulinien oder Baubereiche Bestandteil eines Nutzungsplanes, werden sie in dem für diesen Plan massgebenden Verfahren festgelegt, geändert oder aufgehoben. In den übrigen Fällen gelten sinngemäss die Vorschriften des Strassengesetzes⁵⁴ über das Verfahren bei Baulinienplänen (§§ 65 und 66).

² Von der Gemeinde festgelegte oder geänderte Baulinien oder Baubereiche entlang von Kantonsstrassen, Gewässern und Wäldern sind vom Regierungsrat zu genehmigen.

§ 32⁵⁵

§ 33⁵⁶

4. Kantonaler Nutzungsplan⁵⁷

§ 33a⁵⁸ Zweck, Voraussetzungen

¹ Kantonale Nutzungspläne dienen der Verwirklichung öffentlicher oder im öffentlichen Interesse liegender Bauten und Anlagen, die nicht nur von kommunalem Interesse sind.

² Der Standort, der voraussichtliche Umfang und der Zweck der im kantonalen Nutzungsplan vorgesehenen Nutzung müssen im kantonalen Richtplan als Festsetzung ent-

⁵³ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁵⁴ SRL Nr. 755. Auf dieses Gesetz wird im Folgenden nicht mehr hingewiesen.

⁵⁵ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁵⁶ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁵⁷ Eingefügt durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁵⁸ Eingefügt durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

halten sein. Andernfalls ist der Richtplan im Verfahren nach § 13 vorgängig anzupassen, wobei die Frist für das öffentliche Auflageverfahren 30 Tage beträgt.

§ 33b⁵⁹ *Verfahren*

¹ Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement erstellt den Entwurf des kantonalen Nutzungsplanes unter Mitwirkung der interessierten kantonalen Stellen, der regionalen Entwicklungsträger, der Gemeinden und der Grundeigentümer.⁶⁰

² Es sorgt für die 30-tägige öffentliche Auflage des Planentwurfs mit den zugehörigen Vorschriften in den betroffenen Gemeinden und macht die Auflage öffentlich bekannt. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass während der Auflagefrist beim Regierungsrat Einsprache erhoben werden kann.

³ Den betroffenen Grundeigentümern ist die öffentliche Auflage des Nutzungsplanes mit dem Hinweis auf die Möglichkeit, beim Regierungsrat während der Auflagefrist Einsprache zu erheben, bekannt zu geben.

⁴ Gemeinsam mit dem Nutzungsplan sind die massgebenden Unterlagen in den weiteren in der gleichen Sache erforderlichen Bewilligungsverfahren öffentlich aufzulegen.

⁵ Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig über

- a. den kantonalen Nutzungsplan mit den zugehörigen Vorschriften,
- b. allfällige gegen den Plan oder die Vorschriften gerichtete Einsprachen,
- c. alle weiteren in der gleichen Sache erforderlichen Bewilligungen und Verfügungen kantonalen Behörden.

⁶ Für die Eröffnung des Entscheids gilt sinngemäss § 196 Absatz 3.

5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

a. Allgemeine Bestimmungen⁶¹

§ 34⁶² *Regelungspflicht der Gemeinden*

Die Gemeinden sind verpflichtet, Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente (Bau- und Zonenordnung) zu erlassen. Die Pläne und Vorschriften dürfen nicht weniger streng sein als die Minimalvorschriften dieses Gesetzes. Vorbehalten bleiben die im Gesetz vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten.

⁵⁹ Eingefügt durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁶⁰ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁶¹ Eingefügt durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁶² Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

§ 35⁶³ *Zonenplan*

¹ Die Gemeinden ordnen in den Zonenplänen die zulässige Nutzung ihres Gebiets. Sie scheiden dabei unter Beachtung der übergeordneten Vorschriften Bau-, Nichtbau- und Schutzzonen aus.

² Bei der Zonenabgrenzung berücksichtigen sie insbesondere die Anliegen der Landwirtschaft und des Gewerbes sowie die Interessen an der Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung bestehender Betriebe. Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

³ Die Bauzonen können unterteilt werden in Kern- oder Dorfzonen, Wohnzonen, Arbeitszonen, Weilerzonen, Zonen für öffentliche Zwecke, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Grünzonen, Deponiezonen, Abbauzonen und Verkehrszonen.

⁴ Die Nichtbauzonen können unterteilt werden in Landwirtschaftszonen, Reservezonen, Übrige Gebiete, Gefahrenzonen und Freihaltezonen.

⁵ Die Gemeinden können weitere Bau- und Nichtbauzonen vorsehen. Sie können auch die Schutzzonen unterteilen.

⁶ Gemischte Zonen und Zonenüberlagerungen sind gestattet, soweit sich die in den einzelnen Zonen zulässigen Nutzungen nicht widersprechen.

§ 36⁶⁴ *Bau- und Zonenreglement*

¹ Die Gemeinden erlassen in den Bau- und Zonenreglementen allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften für das ganze Gemeindegebiet und spezielle Bau- und Nutzungsvorschriften für die einzelnen Zonen.

² Soweit notwendig und nach § 112a zulässig, sind insbesondere Vorschriften zu erlassen über

1. maximale und minimale Nutzung des Bodens (Nutzungsziffern, Baubereich, Volumenerhaltung usw.),
2. Gesamt-, Fassaden- und Traufhöhe, Gebäudelänge und -breite,
3. Gestaltung der Bauten und Dächer, Dachneigung und Dachaufbauten,
4. Bauweise (offen, geschlossen, verdichtet usw.),
5. besondere Nutzungsbeschränkungen (Verbot von Einkaufszentren in bestimmten Zonen, Differenzierung der Nutzung nach Gebäuden oder Geschossen usw.),
6. Schutz der Gesundheit (Luft-, Licht- und Raumverhältnisse, Isolationen, Baumaterialien usw.),
7. Erstellung und Sicherung geeigneter Spielplätze und anderer Freizeitanlagen bei Neu- und Umbauten, Beteiligung an gemeinsamen Spielplätzen und Freizeitanlagen, Entrichtung von Ersatzabgaben,
8. Erschliessung der Bauzonen, Verkehrsanlagen,

⁶³ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁶⁴ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

9. Umgebungsgestaltung, insbesondere Begrünung, Bepflanzung und Gestaltung der Oberflächen zur Schaffung von Rückhaltevolumen für das Regenwasser oder für dessen Versickernlassen,
10. Lichtimmissionen,
11. Abstimmung von Siedlung und Verkehr,
12. Pflicht und Verbot, Abstellflächen für Fahrzeuge auf privatem Grund zu erstellen, und über Ersatzabgaben nach dem Strassengesetz,
13. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, von Natur- und Kulturobjekten sowie von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen, Erhaltung und Schaffung von Aussichtspunkten,
14. Höhe von Hochhäusern, soweit dies nicht in einem Bebauungsplan geregelt wird,
15. Nebenräume, Energie-, Entsorgungs-, Kompostier- und Hundeversäuberungsanlagen,
16. Lager- und Ablagerungsplätze, Terrainveränderungen, Mauern und Einfriedungen,
17. Baukontrollen und Bezugsbereitschaft neuer Wohnungen,
18. Beschränkungen für die Erstellung von Zweitwohnungen,
19. preisgünstigen Wohnungsbau,
20. autoarmes oder autofreies Wohnen.

§ 37 *Ausnahmen*

¹ Die Gemeinde kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes bewilligen, insbesondere

- a. beim Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse,
- b. wenn die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde,
- c. bei befristeten Zwischennutzungen.⁶⁵

² Ausnahmen dürfen die öffentlichen Interessen nicht verletzen und dem Sinn und Zweck des Bau- und Zonenreglementes nicht zuwiderlaufen. Die öffentlichen und privaten Interessen sind abzuwägen.⁶⁶

³ Im Bau- und Zonenreglement können bei einzelnen Bestimmungen weitere Ausnahmemöglichkeiten vorgesehen werden.

⁴ Nachbarliegenschaften dürfen durch eine Ausnahmegewilligung nur unwesentlich mehr benachteiligt werden, als dies bei reglementgemässer Bauweise zu erwarten wäre.

§ 38⁶⁷ *Verfügbarkeit von Bauland*

¹ Bauzonen sind mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen und anderen geeigneten Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen.

⁶⁵ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁶⁶ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁶⁷ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

² Die Gemeinde schliesst mit interessierten Grundeigentümern Verträge ab über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland, die Etappierung und die Realisierung von neuen Baugebieten und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung.

³ Kommt keine vertragliche Einigung zustande, kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 17. Juni 2013⁶⁸ oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein.

⁴ Auf diesem Weg erworbenes Land ist so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, seiner Bestimmung zuzuführen.

⁵ Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.

⁶ Der Regierungsrat kann Ausführungsvorschriften erlassen.

...⁶⁹

§ 38a⁷⁰ *Infrastrukturverträge*

Die Gemeinde kann mit interessierten Grundeigentümern Verträge abschliessen über die Erstellung und die Finanzierung von Erschliessungsanlagen sowie die Abtretung von Land oder die Einräumung von Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde.

§ 39⁷¹ *Siedlungsentwicklung nach innen*

¹ Neuüberbauungen haben den Boden haushälterisch zu nutzen. Bestehende Überbauungen sind, wo zweckmässig, zu verdichten und zu erneuern.

² Die Gemeinde ermittelt geeignete Gebiete für eine Siedlungsentwicklung nach innen.

³ Sie bezeichnet Gebiete für die verdichtete Bauweise, in denen eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Überbauungsziffer gilt; die Gewährung eines Zuschlags im Rahmen von Gestaltungsplänen ist nicht gestattet.

⁶⁸ K 2013 1885 und G 2013 490, in Kraft seit 1. Januar 2014.

⁶⁹ Der Zwischentitel «a. Bauzonen» wurde durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201), aufgehoben.

⁷⁰ Eingefügt durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁷¹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁴ Sie legt für bestimmte Gebiete eine bauliche Mindestnutzung für Neu- und Ersatzbauten fest.

§§ 40–43⁷²

b. Bauzonen⁷³

§ 44⁷⁴ *Kern- oder Dorfzone*

¹ Die Kern- oder Dorfzone dient der Erhaltung oder Schaffung architektonisch, historisch oder aus anderen Gründen bedeutsamer Stadt-, Orts- oder Quartierkerne.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter der Stadt-, Orts- oder Quartierkerne einzufügen.

§ 45⁷⁵ *Wohnzone*

¹ Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen

a. zum Wohnen und

b. für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

³ Die Gemeinde kann Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau ausscheiden, in denen eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Überbauungsziffer gewährt werden kann.⁷⁶

§ 46⁷⁷ *Arbeitszone*

¹ Die Arbeitszone dient in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe. Im Bau- und Zonenreglement bezeichnen die Gemeinden die zulässigen

⁷² Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁷³ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁷⁴ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁷⁵ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁷⁶ Eingefügt durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁷⁷ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

Bauten, Anlagen und Nutzungen näher. Sie unterscheiden dabei insbesondere zwischen güterverkehrs- und personenintensiven Betrieben, deren Auswirkungen auf die Umgebung und deren Empfindlichkeit gegenüber Einwirkungen; sie können einzelne Betriebsarten ausschliessen oder ihren Anteil begrenzen.

³ Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.

§ 47⁷⁸ *Weilerzone*

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung ländlicher Kleinsiedlungen. Sie darf nur für die durch die regionalen Entwicklungsträger als gemischt oder nicht landwirtschaftlich eingestufteten Kleinsiedlungen festgelegt werden.⁷⁹

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen

- a. für die Land- und die Forstwirtschaft und
- b. für die im Bau- und Zonenreglement genau umschriebenen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecke.

§ 48⁸⁰ *Zone für öffentliche Zwecke*

¹ Die Zone für öffentliche Zwecke dient der Erfüllung vorhandener und voraussehbarer öffentlicher Aufgaben.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht. Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis sie oder der Boden für die Aufgaben im öffentlichen Interesse beansprucht werden.

³ Die Gemeinde bezeichnet im Zonenplan jene Flächen speziell, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will.

§ 49⁸¹ *Zone für Sport- und Freizeitanlagen*

¹ Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen dient den verschiedenen Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnissen.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht, namentlich Sport-, Spiel- und Campinganlagen, Rastplätze, Familiengärten sowie Bauten und Anlagen von Jugend- und Freizeitorganisationen.

⁷⁸ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁷⁹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁸⁰ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁸¹ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

³ Die Gemeinde bezeichnet im Zonenplan jene Flächen speziell, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplanes erhalten will.

§ 50⁸² *Grünzone*

¹ Die Grünzone dient

- a. der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen im Baugebiet,
- b. der Gliederung grösserer zusammenhängender Baugebiete, insbesondere zur Trennung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie von Quartieren und Gemeinden, oder
- c. der Freihaltung von Bach-, Fluss- und Seeufern sowie Waldrändern im Siedlungsgebiet oder⁸³
- d. der Sicherung von Grund- und Quellwasserschutzzonen im Siedlungsgebiet.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zonenzweck entsprechen und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht.

³ Die Gemeinde bezeichnet im Zonenplan jene Flächen speziell, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will.

§ 51⁸⁴ *Deponiezone, Abbauzone*

¹ Die Deponiezone dient dem Ablagern von Abfällen. Die Abbauzone dient dem Abbau von Erden (Stein, Kies, Lehm, Sand und dergleichen).

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die für die Ablagerung und die Wiederaufbereitung von Abfällen, den Abbau und die Aufbereitung von Erden oder die Rekultivierung und die Nachnutzung des Geländes erforderlich sind und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht. Die Nachnutzung für die in die Deponie- oder in die Abbauzone einbezogene Fläche ist im Bau- und Zonenreglement, in einem kommunalen Richtplan oder in anderer geeigneter Weise aufzuzeigen.

³ Spätestens nach Abschluss der Deponie oder der Rekultivierung ist die betroffene Fläche im Zonenplanverfahren jener Zone zuzuteilen, die sich für die Nachnutzung eignet.

§ 52⁸⁵ *Verkehrszone*

¹ Diese Zone umfasst Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr.

² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen-, Eisenbahn- und Luftfahrtgesetzgebung.

§ 53⁸⁶

⁸² Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁸³ Eingefügt durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490). Der bisherige Unterabsatz c wurde zum Unterabsatz d.

⁸⁴ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁸⁵ Eingefügt durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

c. Nichtbauzonen

§ 54⁸⁷ *Landwirtschaftszone*

¹ Die Landwirtschaftszone dient den in Artikel 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung aufgeführten Zielen.

² Zulässig sind nach Massgabe der Ausführungsvorschriften in der Raumplanungsverordnung Bauten, Anlagen und Nutzungen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind.⁸⁸

³ Die Gemeinden können im Zonenplan unter Beachtung der in den Artikeln 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung aufgeführten Ziele und Grundsätze spezielle Landwirtschaftszonen festlegen, in denen auch Bauten, Anlagen und Nutzungen gestattet sind, die über die innere Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs hinausgehen.

⁴ Der Regierungsrat bestimmt in der Verordnung die Anforderungen, welche die Gemeinden bei der Festlegung von Speziallandwirtschaftszonen gemäss Absatz 3 zu beachten haben. Unter anderem erlässt er Vorschriften über

- a. Gebiete, in denen Speziallandwirtschaftszonen nicht gestattet sind,
- b. die Anforderungen an Erschliessungsanlagen, welche infolge der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen neu zu erstellen oder auszubauen sind,
- c. die Überwälzung von Infrastrukturkosten, welche infolge der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen zusätzlich anfallen.

§§ 54a⁸⁹

§ 55⁹⁰ *Reservezone*

¹ Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

³ Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.

§ 56⁹¹ *Übriges Gebiet*

¹ Das Übrige Gebiet umfasst Land,

- a. das keiner Nutzung zugewiesen werden kann,

⁸⁶ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁸⁷ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁸⁸ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁸⁹ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁹⁰ Eingefügt durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁹¹ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

- b. ...⁹²
- c. für welches kantonale oder kommunale Schutzmassnahmen nach dem Recht über den Natur-, Landschafts- oder Heimatschutz bestehen oder
- d. das von einem kantonalen Nutzungsplan erfasst wird.

²In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Vorbehalten bleiben einschränkende, bei den Übrigen Gebieten gemäss Absatz 1c und d auch abweichende Nutzungsvorschriften im Bau- und Zonenreglement, in einer Schutzordnung oder in einem kantonalen Nutzungsplan.

³ ...⁹³

§ 57 *Gefahrenzone*

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

§ 58⁹⁴ *Freihaltezone*

¹Die Freihaltezone dient der Freihaltung insbesondere von Bach-, Fluss- und Seeufern, Waldrändern, Aussichtslagen, des Geländes für die Ausübung des Wintersports sowie der Sicherung von Grund- und Quellwasserschutzzonen ausserhalb des Siedlungsgebietes.

²Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zonenzweck entsprechen und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht.

³Die Gemeinde bezeichnet im Zonenplan jene Flächen speziell, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will.

§ 59⁹⁵

d. Schutzzonen

§ 60⁹⁶

- ¹Schutzzonen dienen dem Schutz von
 - a. Bächen, Flüssen, Seen und ihren Ufern,

⁹² Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁹³ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁹⁴ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁹⁵ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁹⁶ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

- b. besonders schönen sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvollen Landschaften,
- c. bedeutenden Ortsbildern, geschichtlichen Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmälern,
- d. Lebensräumen für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zonenzweck entsprechen und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht. Die Gemeinde legt insbesondere die erforderlichen Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest.

³ Die Gemeinde bezeichnet im Zonenplan jene Flächen speziell, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will.

e. Ortsplanungsverfahren

§ 61⁹⁷ *Öffentliche Auflage, Einsprachen*

¹ Nach der Vorprüfung gemäss § 19 legt die Gemeinde den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement während 30 Tagen öffentlich auf und macht die Auflage öffentlich bekannt. In der Bekanntmachung ist auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist hinzuweisen. Die Gemeinde hat den Interessierten den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement im Original zur Einsicht zur Verfügung zu halten.⁹⁸

² Der Regierungsrat regelt die Zustellung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements an die betroffenen Grundeigentümer und die Haushaltungen in der Verordnung.⁹⁹

³ Neue Bauzonen sind im Gelände in geeigneter Weise zu markieren.

⁴ Bei Änderungen des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglementes ist das Auflageverfahren nur für die betroffenen Teile des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglementes durchzuführen.

⁵ Die Einsprachen sind während der Auflagefrist mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich bei der in der öffentlichen Bekanntmachung und in der Zustellung an die Grundeigentümer und an die Haushaltungen angegebenen Stelle einzureichen.¹⁰⁰

§ 62¹⁰¹ *Behandlung der Einsprachen*

¹ Die Gemeinde prüft die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen.¹⁰²

⁹⁷ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁹⁸ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁹⁹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁰⁰ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁰¹ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹⁰² Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

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

³ Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, teilt die Gemeinde dem Einsprecher mit, warum den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament beantragt werde, die Einsprache abzuweisen oder darauf nicht einzutreten.¹⁰³

§ 63¹⁰⁴ *Beschlussfassung*

¹ Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament den Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement und die verbliebenen Einsprachen zur Beschlussfassung. Dabei begründet er

- a. seine Anträge, die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen oder darauf nicht einzutreten,
- b. wesentliche Abweichungen zum Ergebnis der Vorprüfung gemäss § 19.

² Die Gemeinde teilt den Einsprechern den Entscheid über die Einsprachen und den betroffenen Grundeigentümern die beschlossenen Änderungen innert drei Arbeitstagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit dem Rechtsmittelhinweis mit.¹⁰⁵

³ Die Beschlüsse der Stimmberechtigten oder des Gemeindeparlamentes können innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.

§ 64¹⁰⁶ *Genehmigung, Rechtswirkung*

¹ Die Gemeinde übermittelt dem Regierungsrat den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement in der beschlossenen Fassung zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden.¹⁰⁷

² Verlangen es die Grundsätze der Verfahrenskoordination, entscheidet der Regierungsrat gleichzeitig über alle weiteren in der gleichen Sache erforderlichen Bewilligungen und Verfügungen kantonaler Behörden. Für die Entscheidungseröffnung gilt in diesen Fällen sinngemäss § 196 Absatz 3.

³ Der Entscheid des Regierungsrates kann mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht¹⁰⁸ angefochten werden, soweit der Regierungsrat über die Beschwerden befindet oder Anordnungen trifft, an deren Änderung oder Aufhebung ein schutzwürdiges Interesse besteht.

¹⁰³ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁰⁴ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹⁰⁵ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁰⁶ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹⁰⁷ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁰⁸ Gemäss Gesetz über die Schaffung des Kantonsgerichtes vom 14. Mai 2012, in Kraft seit dem 1. Juni 2013 (G 2012 189), wurde in den §§ 64, 71, 79, 172 und 206 die Bezeichnung «Verwaltungsgericht» durch «Kantonsgericht» ersetzt.

⁴ Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit sie nach Absatz 3 nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden.

⁵ Wird im Zonenplan für Flächen in der Zone für öffentliche Zwecke, in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen, in der Grünzone, in der Freihaltezone oder in der Schutzzone durch entsprechende Bezeichnung das Enteignungsrecht beansprucht, erhalten die Gemeinden dieses Recht mit der Genehmigung des Zonenplanes. Der Regierungsrat kann in diesen Fällen das Enteignungsrecht auch Dritten erteilen.

§ 64a¹⁰⁹ *Kosten*

¹ Die Gemeinde trägt die Kosten für das Ortsplanungsverfahren.

² Dient eine Änderung der Bau- und Zonenordnung der Realisierung eines bestimmten Vorhabens, kann die Gemeinde die Kosten teilweise oder ganz den interessierten Grundeigentümern überbinden.

³ Einigen sich die Grundeigentümer nicht über die Verteilung der Kosten, überbindet die Gemeinde diese im Perimeterverfahren.

6. *Sondernutzungspläne*¹¹⁰

a. *Allgemeine Bestimmungen*¹¹¹

§ 65¹¹² *Zweck*

¹ Bebauungs- und Gestaltungspläne bezwecken namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung und des Konzepts für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes.

² Sie müssen eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene, der Wohnqualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen.

¹⁰⁹ Eingefügt durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹¹⁰ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹¹¹ Eingefügt durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹¹² Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

³ Bebauungs- und Gestaltungspläne können Landumlegungen und Grenzregulierungen vorsehen.

⁴ Sie können vorschreiben, dass wichtige Fusswegverbindungen innerhalb des Plangebietes öffentlich begehbar sein müssen.

⁵ Der Regierungsrat regelt das Nähere zur Form und zum Inhalt der Bebauungs- und Gestaltungspläne in der Verordnung.

§ 66¹¹³ *Kosten*

¹ Die Gemeinde trägt die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass eines Bebauungsplanes. Soweit den Grundeigentümern erhebliche Vorteile erwachsen, kann sie ihnen die Kosten teilweise oder ganz überbinden.

² Die Grundeigentümer tragen die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass eines Gestaltungsplanes nach Massgabe der ihnen erwachsenden Vor- und Nachteile. Wo erhebliche öffentliche Interessen an einem Gestaltungsplan bestehen, kann die Gemeinde Beiträge leisten.

³ Einigen sich die Grundeigentümer nicht über die Verteilung der Kosten, überbindet die Gemeinde diese im Perimeterverfahren.

§ 67¹¹⁴

b. Bebauungsplan¹¹⁵

§ 68¹¹⁶ *Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung*

Der Bebauungsplan kann die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen.

§ 69¹¹⁷ *Planungsverfahren*

Die Vorschriften über das Auflage-, Einsprache-, Beschluss- und Genehmigungsverfahren nach den §§ 61–64 Absätze 1–4 sind sinngemäss anzuwenden.

¹¹³ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹¹⁴ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹¹⁵ Eingefügt durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹¹⁶ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹¹⁷ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

§ 70¹¹⁸ *Rechtswirkung*

¹ Wird im Bebauungsplan für Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen, für Grünflächen, Spielplätze und Sport- und Freizeitanlagen durch entsprechende Bezeichnung das Enteignungsrecht beansprucht, erhalten die Gemeinden dieses Recht mit der Genehmigung des Bebauungsplanes. Der Regierungsrat kann in diesen Fällen das Enteignungsrecht auch Dritten erteilen.¹¹⁹

² Die Gemeinwesen und die Körperschaften, die öffentliche Zwecke erfüllen, sind berechtigt, gegen Ersatz des verursachten Schadens schon vor dem Erwerb des für Verkehrsanlagen vorgesehenen Landes in dieses Leitungen einzulegen und sie zu unterhalten. Die Höhe der Entschädigung wird im Streitfall von der Schätzungskommission festgesetzt.

§ 71¹²⁰

c. Gestaltungsplan¹²¹

§§ 72 und 73¹²²

§ 74¹²³ *Erläss*

¹ Es ist Sache der Grundeigentümer, Gestaltungspläne aufzustellen, zu ändern und aufzuheben.

² Bei Uneinigkeit der beteiligten Grundeigentümer kann die Gemeinde auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer Beteiligter den Gestaltungsplan aufstellen, ändern oder aufheben.

³ Wo eine Gestaltungsplanpflicht im Sinn von § 75 Absatz 1 festgelegt ist, kann die Gemeinde bei Uneinigkeit oder Untätigkeit der Grundeigentümer den Gestaltungsplan auf deren Kosten aufstellen oder ändern.

⁴ Soweit es öffentliche Interessen sonst erfordern, kann die Gemeinde von den Grundeigentümern ohne Rücksicht auf die Grösse der zu überbauenden Fläche einen Gestaltungsplan oder dessen Änderung oder Aufhebung verlangen. Bei Uneinigkeit oder Untätigkeit der Grundeigentümer kann sie den Gestaltungsplan auf deren Kosten aufstellen, ändern oder aufheben.

¹¹⁸ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹¹⁹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹²⁰ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹²¹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹²² Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹²³ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

§ 75¹²⁴ *Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum Bebauungsplan*

¹ Die Gemeinde kann im Zonen- oder im Bebauungsplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festlegen. Im Bau- und Zonenreglement oder in den Vorschriften zum Bebauungsplan sind für diese Gebiete ergänzende Vorschriften namentlich zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen sowie zum Ausmass und zu den Kriterien für Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung und vom Bebauungsplan zu erlassen. Die maximal zulässige Abweichung ist bei der Gesamthöhe auf 3 m und bei der Überbauungsziffer auf 20 Prozent begrenzt.¹²⁵

² Im Übrigen kann der Gestaltungsplan von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abweichen, sofern die im Bau- und Zonenreglement dafür festgelegte Mindestfläche erreicht wird und der Zonencharakter gewahrt bleibt. Die maximal zulässige Abweichung ist bei der Gesamthöhe und bei der Überbauungsziffer auf zehn Prozent begrenzt.¹²⁶

³ Die Gemeinde kann die Abweichungen nach Absatz 2 gewähren, wenn

- a. die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist,
- b. es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert,
- c. grössere zusammenhängende Grünflächen und eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung vorgesehen sind sowie abseits des Verkehrs gelegene, qualitativ hochstehende Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden,
- d. ein qualitativ hochstehendes Konzept der Erschliessungsanlagen vorliegt,
- e. besondere Massnahmen zum sparsamen Umgang mit Energie und zur Verwendung von erneuerbaren Energieträgern getroffen werden.

⁴ Sie kann im Bau- und Zonenreglement zur Gewährung von Abweichungen weitere Anforderungen (Qualität, gemeinnütziger Wohnungsbau usw.) vorsehen.

§ 76¹²⁷

¹²⁴ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹²⁵ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013 (G 2013 490); der Regierungsrat setzt die Bestimmung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang).

¹²⁶ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013 (G 2013 490); der Regierungsrat setzt die Bestimmung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang).

¹²⁷ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

§ 77¹²⁸ *Planungsverfahren*

¹ Die Vorschriften über das Auflage- und Einspracheverfahren nach den §§ 193 und 194 sind sinngemäss anzuwenden. Abweichend davon

- a. prüft die Gemeinde, ob der Gestaltungsplan den formellen und inhaltlichen Anforderungen entspricht; ist dies nicht der Fall, verlangt sie die Behebung der gerügten Mängel innert gesetzter Frist mit der Androhung, dass andernfalls auf das Gesuch um Bewilligung des Gestaltungsplanes nicht eingetreten werde,
- b. ist den Grundeigentümern des vom Plan erfassten Gebietes und den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist mitzuteilen,
- c. kann bei geringfügigen Änderungen eines Gestaltungsplanes, die keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren und denen alle direkt betroffenen Grundeigentümer unterschriftlich zugestimmt haben, auf die öffentliche Bekanntmachung und Auflage verzichtet werden,
- d. prüft die Gemeinde die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen. Hat die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen.

² Die Gemeinde entscheidet über den Plan und die nicht erledigten öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

³ Massnahmen, Auflagen und Bedingungen im Entscheid über den Gestaltungsplan sind von der Gemeinde auf Kosten der Grundeigentümer als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.

⁴ Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

§§ 78 und 79¹²⁹

§ 80 *Geltungsdauer*

¹ Wird mit den Bauarbeiten nicht innert fünf Jahren seit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes begonnen, erlischt der Gestaltungsplan.

² Die Gemeinde kann die Geltungsdauer des Gestaltungsplanes um zwei Jahre erstrecken. Sie kann die Geltungsdauer ein zweites Mal um zwei Jahre verlängern, wenn ausserordentliche Umstände dies rechtfertigen.¹³⁰

¹²⁸ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹²⁹ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹³⁰ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

7. Planungszone

§ 81 *Zweck*

¹ Die Planungszone dienen der Sicherstellung der Nutzungsplanung.

² Mit der Bestimmung von Planungszone sind zugleich die provisorischen Bau- und Nutzungsvorschriften festzulegen.

§ 82 *Zuständigkeit*

¹ Die Gemeinde kann für genau bezeichnete Gebiete der Gemeinde Planungszone bestimmen.¹³¹

² Der Regierungsrat kann zur Wahrung des Raumplanungsrechts auf dem Gebiet des Kantons Planungszone bestimmen.

§ 83 *Geltungsdauer*

¹ Die Planungszone erlischt, wenn nicht innert zwei Jahren seit der Planaufgabe nach § 84 der Nutzungsplan und die Bau- und Nutzungsvorschriften öffentlich aufgelegt werden. Der Regierungsrat kann die Frist in begründeten Fällen um höchstens ein Jahr erstrecken, insbesondere, wenn grössere planerische Arbeiten erforderlich sind.

² Die Planungszone erlischt ferner, wenn die Nutzungspläne nicht innert fünf Jahren seit der Aufgabe der Planungszone in Kraft treten. Der Regierungsrat kann die Frist bei ausgewiesener Notwendigkeit um höchstens zwei Jahre verlängern.

§ 84¹³² *Verfahren*

¹ Die für die Bestimmung einer Planungszone zuständige Behörde legt die massgebenden Pläne und Vorschriften während 30 Tagen öffentlich auf und macht die Aufgabe öffentlich bekannt. In der Bekanntmachung ist auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist hinzuweisen.

² Den betroffenen Grundeigentümern ist die Bestimmung der Planungszone mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist bekannt zu geben.

³ Die Einsprachen sind während der Auflagefrist mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich bei der in der öffentlichen Bekanntmachung und in der Bekanntgabe an die Grundeigentümer angegebenen Behörde einzureichen. Sie haben keine aufschiebende Wirkung.

⁴ Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Einspracheentscheid der zur Bestimmung der Planungszone zuständigen Behörde hat keine aufschiebende Wirkung.

¹³¹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹³² Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

§ 85¹³³ *Rechtswirkung*

¹ Die zur Bestimmung der Planungszone massgebenden Pläne und Vorschriften werden mit ihrer öffentlichen Auflage wirksam.

² Neue Nutzungspläne und neue Bau- und Nutzungsvorschriften gelten ab dem Zeitpunkt ihrer öffentlichen Auflage als Planungszone. Gleichzeitig verlieren die Pläne und Vorschriften gemäss Absatz 1 ihre Wirkung.

C. Landumlegung und Grenzregulierung

I. Landumlegung

§ 86 *Zweck*

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

² Eine solche Landumlegung bezweckt

- a. die Verwirklichung einer den Zielen der Raumplanung besser entsprechenden Nutzung des Bodens,
- b. die im öffentlichen Interesse liegende Sanierung eines überbauten Gebietes,
- c. die Erschliessung von Grundstücken.¹³⁴

§ 87¹³⁵ *Zuständigkeit und Koordination*

¹ Die Gemeinde führt eine Landumlegung von sich aus, auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer interessierter Grundeigentümer oder auf Anordnung des Regierungsrates durch.

² Eine Landumlegung ist in der Regel im Zusammenhang mit der Ausarbeitung oder der Anpassung eines Zonen-, Bebauungs- oder Gestaltungsplanes, eines Strassen- oder Baulinienplanes oder eines Strassen- oder Wasserbauprojektes durchzuführen.

³ Sie soll so weit als möglich mit einem Planungs- oder Bewilligungsverfahren koordiniert werden.

¹³³ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹³⁴ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹³⁵ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

§ 88 und 89¹³⁶**§ 90**¹³⁷ *Einleitung*

¹ Die Gemeinde leitet die Landumlegung durch einen Entscheid ein. Darin ist gegebenenfalls auch über Gesuche nach § 87 Absatz 1 zu befinden.

² Die Gemeinde kann vor dem Entscheid eine Stellungnahme des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes einholen.

³ Im Entscheid ist der Zweck der Landumlegung anzugeben und das Landumlegungsgebiet zu bezeichnen.

⁴ Der Entscheid ist öffentlich bekannt zu machen und den beteiligten Grundeigentümern mitzuteilen.

⁵ Zur Sicherstellung der Landumlegung kann eine Planungszone erlassen werden. Die §§ 81–85 gelten sinngemäss.

§ 91¹³⁸**§ 92**¹³⁹ *Ausscheidung von Flächen für Gemeinbedarf*

¹ Von den in die Landumlegung einbezogenen Grundstücken können die Flächen für Verkehrsanlagen, Spielplätze, Freizeitanlagen und weitere den gemeinsamen Bedürfnissen des Landumlegungsgebietes dienende Anlagen ausgeschieden werden. Diese Flächen sind den beteiligten Grundeigentümern je nach Interesse zu gemeinschaftlichem Eigentum zuzuweisen, soweit sie nicht dem Gemeinwesen abzutreten sind.

² Die Abtretung von Flächen oder Rechten zu öffentlichen Zwecken ist nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes¹⁴⁰ zu entschädigen, wenn keine gütliche Einigung erzielt werden kann.

§ 93¹⁴¹ *Neuzuteilung und Wertausgleich*

¹ Jeder beteiligte Grundeigentümer erhält einen Anteil an der Verteilungsmasse, der wertmässig dem eingebrachten Land annähernd entspricht. Der Verlust an zuteilungsfähigem Land infolge Ausscheidung von Flächen für Gemeinbedarf ist im Verhältnis der Ausmasse der eingebrachten Flächen anzurechnen.

¹³⁶ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹³⁷ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹³⁸ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹³⁹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁴⁰ [SRL Nr. 730](#). Auf dieses Gesetz wird im Folgenden nicht mehr hingewiesen.

¹⁴¹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

² Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind mit Geld auszugleichen. Bei Dienstbarkeiten ist ein angemessener Vorteilsbeitrag oder eine Entschädigung zu leisten.

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

§§ 94 und 95¹⁴²

§ 96¹⁴³ *Vorprüfung*

Vor der öffentlichen Auflage des Landumlegungsplanes ist beim Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement ein Vorprüfungsverfahren im Sinn von § 19 Absatz 1 durchzuführen.

§ 97¹⁴⁴ *Auflageverfahren*

Der Landumlegungsplan ist öffentlich bekannt zu machen, während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und den beteiligten Grundeigentümern mitzuteilen. Während der Auflagefrist kann mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich bei der angegebenen Stelle Einsprache erhoben werden.

§ 98 *Genehmigung, Inkrafttreten*

¹ Die Gemeinde prüft die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen.¹⁴⁵

² Sie entscheidet über die unerledigten Einsprachen und den Landumlegungsplan. Ihr Entscheid kann innert 20 Tagen mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.¹⁴⁶

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 der rechtskräftigen Erledigung eines allfälligen Plan- oder Bewilligungsverfahrens in Kraft. Die Gemeinde kann einen späteren Zeitpunkt für das Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse festlegen.¹⁴⁷

¹⁴² Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁴³ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁴⁴ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁴⁵ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁴⁶ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁴⁷ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

§ 99¹⁴⁸ *Kosten*

¹ Die Kosten der Landumlegung kann die Gemeinde soweit den Beteiligten überbinden, als ihnen Vor- und Nachteile erwachsen.

² Über die Verteilung der Kosten nach Absatz 1 ist zusammen mit dem Landumlegungsplan oder später separat zu entscheiden.

§ 99a¹⁴⁹ *Vereinfachtes Verfahren*

Die Grundeigentümer können sich im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung, die öffentlich zu beurkunden ist, gütlich über eine Landumlegung einigen. In diesen Fällen gilt abweichend von den Bestimmungen in den §§ 90 ff., dass

- a. auf eine Vorprüfung verzichtet werden kann,
- b. bei schriftlicher Zustimmung aller Betroffenen auf die öffentliche Bekanntmachung des Entscheids zur Einleitung des Landumlegungsverfahrens verzichtet werden kann,
- c. bei schriftlicher Zustimmung aller Betroffenen auf die öffentliche Bekanntmachung und die öffentliche Auflage des Landumlegungsplanes verzichtet werden kann,
- d. der Landumlegungsentscheid keiner Genehmigung des Regierungsrates bedarf,
- e. der Entscheid der Gemeinde für das Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse massgebend ist.

§ 100 *Ergänzendes Recht*

Der Regierungsrat regelt das Nähere mit Verordnung.

§ 101¹⁵⁰

II. Grenzregulierung

§ 102¹⁵¹ *Zweck und Voraussetzungen*

¹ Für ungünstig abgegrenzte Baugrundstücke, die ihrem Flächeninhalt nach überbaubar sind, kann die Gemeinde von sich aus oder auf Gesuch eines oder mehrerer interessierter Grundeigentümer eine Grenzregulierung anordnen.

² Im Rahmen der Grenzregulierung kann der Abtausch von Land in unbedingt benötigtem Umfang und die Abtretung von höchstens 300 m² Land verfügt werden, sofern

¹⁴⁸ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁴⁹ Eingefügt durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁵⁰ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁵¹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

dadurch die Überbaubarkeit wesentlich verbessert wird. Den andern beteiligten Grundeigentümern darf aus der Grenzregulierung kein nennenswerter Nachteil erwachsen.

§ 103 *Wertausgleich*

¹ Wertänderungen der Grundstücke, die durch die Grenzregulierung entstehen, haben die Eigentümer in Geld auszugleichen.

² Dinglich Berechtigte, deren Rechte durch die Grenzregulierung beeinträchtigt werden, haben einen Anspruch auf Entschädigung.¹⁵²

§ 104¹⁵³ *Verfahren*

¹ Die Gemeinde gibt den Betroffenen Gelegenheit, sich zur vorgesehenen Grenzbereinigung zu äussern. Sie prüft allfällige Einwände und versucht, diese gütlich zu erledigen.

² Die Gemeinde legt die neuen Grenzen, die allfällig zu leistenden Entschädigungen und die Verteilung der Kosten fest.

D. Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge

I. Übernahmepflicht

§ 105 *Pflicht zur Übernahme von Grundstücken*

¹ Die Pflicht zur Übernahme von Baugrundstücken, die durch Baulinien zerschnitten werden, regelt sich nach den Vorschriften des Strassengesetzes.

² Die Übernahmepflicht obliegt der Gemeinde, welche die Baulinien festgelegt hat. Bei Baulinien entlang Strassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.

II. Entschädigungen

§ 106 *Grundsatz*

Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, ist nach Artikel 5 Absatz 2 RPG volle Entschädigung zu leisten.

¹⁵² Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁵³ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

§ 107 *Verweis auf Enteignungsgesetz*

Kann keine gütliche Einigung erzielt werden, wird die Entschädigung gemäss Enteignungsgesetz festgesetzt. Neben dem Enteigner ist auch der Enteignete zur Einleitung des Schätzungsverfahrens legitimiert.

§ 108 *Anmerkung im Grundbuch*

Die Auszahlung von Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen ist im Grundbuch anzumerken.

III. Beiträge

§ 109 *Grundsatz*

¹ Gemeinden, Gemeindeverbände und Genossenschaften des kantonalen Rechts können für öffentliche Werke oder für Werke im öffentlichen Interesse von den interessierten Grundeigentümern Beiträge an die Bau-, Korrektions-, Betriebs- und Unterhaltskosten erheben. Für Wasser- und Energieversorgungsanlagen steht dieses Recht auch privaten Versorgungsunternehmen zu, die im Einverständnis des zuständigen Gemeinwesens eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen.

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

§ 110 *Umfang der Beitragspflicht*

¹ Die Beiträge sind im Verhältnis zu den Vorteilen unter Berücksichtigung allfälliger Nachteile, die den Grundstücken aus dem Werk entstehen, zu bemessen.

² Die Summe der Beiträge der Interessierten darf zusammen mit dem Gemeindeanteil und allfälligen Leistungen von Bund, Kanton usw. die Gesamtkosten nicht übersteigen.

§ 111¹⁵⁴ *Pfandrecht*

Gemeinden, Gemeindeverbände, Genossenschaften des kantonalen Rechts und Versorgungsunternehmen haben für ihre Beitragsforderungen ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch, und zwar für Baukosten für die Dauer von zehn Jahren und für Betriebs- und Unterhaltskosten für die Dauer von zwei Jahren je seit Fälligkeit.

¹⁵⁴ Fassung gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 20. November 2000, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 1).

§ 112 *Ergänzendes Recht*

Der Regierungsrat regelt das Nähere mit Verordnung¹⁵⁵.

E. Bauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 112a¹⁵⁶ *Baubegriffe und Messweisen*

¹ Der Kanton regelt abschliessend die Anwendbarkeit der Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005^{157, 158}.

² Für die folgenden Baubegriffe und Messweisen gilt:

- a. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
- b. Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.
- c. Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die eine Gesamthöhe von 4,5 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m² nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.
- d. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten eine Gesamthöhe von 4,5 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m² nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.
- e. Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.
- f. Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.
- g. Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

¹⁵⁵ Verordnung über Grundeigentümer-Beiträge an öffentliche Werke (Perimeterverordnung) vom 16. Oktober 1969 (SRL Nr. 732).

¹⁵⁶ Eingefügt durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁵⁷ SRL Nr. 737

¹⁵⁸ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013 (G 2013 490); der Regierungsrat setzt die Bestimmung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang).

- h. Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zu 1,5 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.
- i. Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt. Sie gelten als unbedeutend nach Absatz 2e, solange die Zurückversetzung in ihrer Breite nicht mehr als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts beträgt.
- j. Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- k. Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- l. Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke beziehungsweise Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

³ Der Regierungsrat regelt das Nähere zu den Baubegriffen und Messweisen in der Verordnung.

§ 113 *Benützung öffentlichen Grundes*

Wer öffentlichen Grund für private Zwecke vorübergehend (Bauarbeiten, Materialdeponien usw.) oder dauernd (Unterniveaubauten, Balkone, Erker usw.) beanspruchen will, hat die Bewilligung des Eigentümers einzuholen, der dafür eine angemessene Gebühr verlangen kann. Die Höhe der Gebühren und die Art der Erhebung sind für den staatlichen Grund vom Regierungsrat in einer Verordnung und für den kommunalen Grund von den Stimmberechtigten der Gemeinden in einem Reglement festzusetzen. Das in den Gemeindeordnungen vorgesehene Rechtsetzungsverfahren und die Vorschriften des Strassengesetzes bleiben vorbehalten.

§ 114 *Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen*

¹ Erfordert es das öffentliche Interesse, können Kanton und Gemeinden sowie Unternehmen der Wasser- und Energieversorgung auf Privatgrundstücken und an privaten Bauten unentgeltlich Zeichen und Einrichtungen wie Strassentafeln, Verkehrssignale, Hinweistafeln für Verteilnetze, Vorrichtungen für Fahrleitungen und Beleuchtungen, Hydranten usw. anbringen lassen. Dabei haben sie die Wünsche der betroffenen Grundeigentümer für Art und Standort der Anbringung soweit als möglich zu berücksichtigen.

² Die Kosten für Erstellen, Unterhalt, Verlegen und Entfernen dieser Anlagen und für die notwendigen Anpassungsarbeiten tragen die Berechtigten.

³ Massnahmen zur Vorbereitung von Planung und Projektierung wie Begehungen, Planaufnahmen, Vermessungen und Bodenuntersuchungen sind zu dulden. Sie sind im voraus dem Besitzer des betroffenen Grundstücks in angemessener Weise anzuzeigen. Der durch diese Massnahmen entstandene Schaden ist zu ersetzen. Im Streitfall wird die Entschädigung im Schätzungsverfahren nach dem Enteignungsgesetz festgesetzt. Allfällige Schadenersatzforderungen sind bei der Schätzungskommission einzureichen. Sie verjäh-

ren innert Jahresfrist seit Kenntnis des Schadens, spätestens aber nach Ablauf von fünf Jahren seit dem schädigenden Ereignis.

§ 115¹⁵⁹ *Strassenbenennung, Häusernummerierung*

¹ Die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Plätze und Wege und die Häusernummerierung sind Sache der Gemeinde, die begründete Wünsche nach Möglichkeit zu berücksichtigen hat.

² Ihr Entscheid kann mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist ausgeschlossen.

§ 116 *Reklameverordnung*

¹ Der Regierungsrat erlässt für das ganze Gebiet des Kantons eine Reklameverordnung. Die Verordnung regelt das Anbringen und die Gestaltung von Reklamen im Freien.

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

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

⁴ Für die Bewilligung kann eine angemessene Gebühr erhoben werden, bei deren Bemessung insbesondere der Standort und die Grösse sowie die Dauer der Aufstellung der Reklame zu berücksichtigen sind. Die Gebühren sind in der Reklameverordnung festzusetzen. Das Anbringen von Reklame für Veranstaltungen ideeller Vereine ist gebührenfrei, sofern auf demselben Werbeträger nicht gleichzeitig kommerzielle Werbung gemacht wird.

⁵ Der Regierungsrat kann die Kompetenz zur Bewilligung von Reklamen auf Gesuch hin ganz oder teilweise der Gemeinde übertragen.¹⁶⁰

II. Erschliessung

§ 117 *Grundsatz*

Für die Erschliessung der Grundstücke gelten die bundesrechtlichen Vorschriften.

¹⁵⁹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁶⁰ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

§ 117a¹⁶¹ *Erschliessung durch die Gemeinde*

¹ Die Gemeinde kann, wenn es das öffentliche Interesse erfordert, auf Gesuch hin die Erstellung, den Ausbau oder den Ersatz von Erschliessungsanlagen übernehmen, sofern sich die nach Massgabe des kommunalen Erschliessungsrichtplanes dazu verpflichteten Grundeigentümer nicht einigen.

² Sie entscheidet im jeweiligen Plangenehmigungs- oder Projektbewilligungsverfahren über das Gesuch und die Erstellung, den Ausbau oder den Ersatz der Erschliessungsanlagen. Sie kann vorweg auch nur über das Gesuch befinden.

³ Die interessierten Grundeigentümer tragen die Kosten. Einigen sie sich nicht, überbindet die Gemeinde die Kosten im Perimeterverfahren.

§ 117b¹⁶² *Erschliessung durch Private, Bevorschussung*

¹ Werden die Leistungen, welche die Gemeinde oder die besonders bezeichneten Erschliessungsträger zur Erschliessung der Bauzonen zu erbringen haben, nicht wie im kommunalen Erschliessungsrichtplan vorgesehen verwirklicht, sind die interessierten Grundeigentümer berechtigt, diese

- a. selber vorzunehmen; dazu können sie die Übertragung des den Gemeinden zustehenden Enteignungsrechts verlangen,
- b. durch eine unverzinsliche Bevorschussung der anfallenden Kosten zu erwirken.

² Die Gemeinde entscheidet über die Privaterschliessung oder die Bevorschussung nach Absatz 1 und bestimmt den Zeitpunkt und die Modalitäten der Rückerstattung der durch die interessierten Grundeigentümer erbrachten finanziellen Vorleistungen. Hat die Gemeinde Erschliessungsleistungen zu erbringen, entscheidet die zuständige Stelle der Gemeinde gestützt auf einen Kreditbeschluss nach Massgabe des kommunalen Rechts.

³ Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

§ 118 *Zufahrt*

¹ Die Gemeinde kann im Einzelfall den Verhältnissen angepasste Vorschriften über Breite und Art der Ausführung der Zufahrt zum Baugrundstück, einschliesslich des Ableitens oder Versickernlassens des Niederschlagswassers, erlassen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes.¹⁶³

² Innenhöfe und ihre Zufahrten dürfen nicht so gestaltet werden, dass der Einsatz der Feuerwehr behindert wird.

¹⁶¹ Eingefügt durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁶² Eingefügt durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁶³ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

§ 119 *Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze*

¹ Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen und Plätze sind so anzulegen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht behindert oder gefährdet werden.

² Die Garagenvorplätze müssen so gross sein, dass die Fahrzeuge vor der Garage abgestellt werden können, ohne das Trottoir oder die Fahrbahn in Anspruch zu nehmen. Die Vorplatzlänge hat mindestens 6 m zu betragen. Die Vorplätze sind ferner so anzulegen, dass die ungehinderte Zu- und Wegfahrt bei allen Garagen jederzeit gewährleistet ist.

³ Bei Strassen, die keinen Durchgangsverkehr und nur geringen Lokalverkehr aufweisen, können Ausnahmen von der Vorschrift über die Länge der Vorplätze von Garagen gestattet werden.¹⁶⁴

⁴ Zur Verminderung des Regenwasserabflusses können eine wasserdurchlässige Gestaltung der Oberfläche oder Massnahmen verlangt werden, die bei starken Niederschlägen einen kurzfristigen, schadlosen Stau bewirken.

III. Abstände

1. Grenzabstand

§ 120¹⁶⁵ *Messweise*

¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

² Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile bleiben bei der Berechnung des Grenzabstands unberücksichtigt.

§ 121¹⁶⁶

¹⁶⁴ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁶⁵ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013 (G 2013 490); der Regierungsrat setzt die Bestimmung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang).

¹⁶⁶ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013 (G 2013 490); der Regierungsrat setzt die Aufhebung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang).

§ 122¹⁶⁷ *Ordentlicher Grenzabstand*

¹ Für Bauten gelten abhängig von der zulässigen Gesamthöhe gemäss Bau- und Zonenordnung, Bebauungsplan und Gestaltungsplan folgende minimale ordentliche Grenzabstände:

zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
a. bis 11 m	4 m
b. bis 14 m	5 m
c. bis 17 m	6,5 m
d. bis 20 m	8 m
e. über 20 m	10 m

² In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sowie in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können in der Bau- und Zonenordnung oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.

³ Wo die Gemeinde ausnahmsweise keine Gesamthöhen festgelegt hat, ist für die Berechnung des Grenzabstands einer Baute die bewilligte Gesamthöhe massgebend.

⁴ Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

§ 123¹⁶⁸

§ 124¹⁶⁹ *Grenzabstand bei Kleinbauten und Anbauten*

Bei Kleinbauten und Anbauten beträgt der minimale Grenzabstand 3 m.

§ 125¹⁷⁰ *Grenzabstand bei Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten*

¹ Unterniveaubauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen höchstens 1 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen. Ihr minimaler Grenzabstand beträgt 2 m.

² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen. Sie dürfen an die Grenze gebaut werden.

¹⁶⁷ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013 (G 2013 490); der Regierungsrat setzt die Bestimmung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang).

¹⁶⁸ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013 (G 2013 490); der Regierungsrat setzt die Aufhebung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang).

¹⁶⁹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013 (G 2013 490); der Regierungsrat setzt die Bestimmung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang).

¹⁷⁰ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013 (G 2013 490); der Regierungsrat setzt die Bestimmung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang).

§ 126¹⁷¹ *Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen*

¹ Stützmauern, freistehende Mauern und Einfriedungen, die nicht mehr als 1,5 m über das massgebende Terrain hinausragen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Übersteigen sie dieses Mass, sind sie um das Doppelte ihrer Mehrhöhe, höchstens aber 4 m, von der Grenze zurückzusetzen.

² Für Böschungen und Aufschüttungen sind diese Bestimmungen sinngemäss anzuwenden.

³ Der Grenzabstand bei Gewächsen richtet sich nach den Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch¹⁷².

§§ 127 und 128¹⁷³

§ 129 *Grenzabstand bei geschlossener Bauweise*

¹ Wo die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben ist, müssen die seitlichen Umfassungsmauern (Brandmauern) der Gebäude bis auf 12 m Tiefe und dürfen auch ohne Zustimmung des Nachbarn bis auf 25 m Tiefe, beides von der Baulinie an gerechnet, auf oder an die Grenze gestellt werden. Wird nicht in der ganzen erlaubten Tiefe an die Grenze gebaut, beträgt der seitliche Abstand, gemessen ab der Fassade beziehungsweise allfälligen weiter vorspringenden Gebäudeteilen, ohne Rücksicht auf die Höhe der Gebäude mindestens 3,5 m von der Grenze und 7 m vom Nachbargebäude.

² Wo die geschlossene Bauweise oder der Grenzbau zulässig ist, können sich die Nachbarn gegenseitig das Recht und die Pflicht zum Zusammenbau einräumen. Ein solches gegenseitiges Grenzbaurecht bedarf der öffentlichen Beurkundung und der Genehmigung der Gemeinde, die im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken ist.¹⁷⁴

³ Ohne Baubewilligung und gegen den Willen des Nachbarn dürfen an einer Mauer, die auf oder an der Grenze steht, keine Fenster oder Türen angebracht oder später ausgebrochen werden; das gleiche gilt für Mauern, die den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhalten.¹⁷⁵

⁴ Dachüberlagerungen, Verbindungen nur in den Dachrändern, Weiterführung einer einzigen Hauswand und dergleichen gelten nicht als Zusammenbau.

¹⁷¹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013 (G 2013 490); der Regierungsrat setzt die Bestimmung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang).

¹⁷² SRL Nr. 200

¹⁷³ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁷⁴ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁷⁵ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

2. Gebäudeabstand

§ 130¹⁷⁶ *Messweise*

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

§ 131¹⁷⁷ *Ordentlicher Gebäudeabstand*

¹ Der minimale Gebäudeabstand entspricht der Summe der gesetzlichen Grenzabstände.

² Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der minimale Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen wäre.

§ 132¹⁷⁸ *Besondere Gebäudeabstände*

¹ Bei Kleinbauten beträgt der minimale Gebäudeabstand 4 m.

² Bauten, die eine Gesamthöhe von 3 m und eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten, haben in der Regel keinen Gebäudeabstand einzuhalten.

3. Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen

§ 133¹⁷⁹ *Bauten und Anlagen*

¹ Von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften dieses Gesetzes kann die Gemeinde Ausnahmen bewilligen

- a. in Dorf- und Kernzonen, in Zonen für öffentliche Zwecke sowie in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen,
- b. zur Erhaltung architektonisch oder historisch wertvoller Ortsteile,
- c. in Bauzonen, in denen eine verdichtete Bauweise zulässig ist, und für Gebiete, in denen eine Nachverdichtung erwünscht ist,
- d. bei bestehenden Gebäuden für Isolationen gegen Wärmeverluste,
- e. bei Industrie- und Gewerbebauten innerhalb ihrer Anlage,
- f. bei schwierigem Baugelände,
- g. in Bebauungs- und Gestaltungsplänen, wobei von den Nachbargrundstücken die ordentlichen Abstände zu wahren sind,

¹⁷⁶ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013 (G 2013 490); der Regierungsrat setzt die Bestimmung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang).

¹⁷⁷ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁷⁸ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013 (G 2013 490); der Regierungsrat setzt die Bestimmung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang).

¹⁷⁹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

- h. für Lärmschutzeinrichtungen,
- i. für zeitlich befristete Bauten, wobei von den Nachbargrundstücken die ordentlichen Abstände einzuhalten sind,
- j. zur Schaffung harmonischer Übergänge zwischen Bauzonen, wenn die zulässige Gesamthöhe deutlich unterschritten wird,
- k. für den Gebäudeabstand neuer Bauten, die den gesetzlichen Grenzabstand einhalten, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits eine Baute in einem geringeren Abstand von der gemeinsamen Grenze steht,
- l. in ausserordentlichen Fällen,
- m. wenn sich benachbarte Grundeigentümer im Rahmen einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung auf einen geringeren Grenzabstand einigen.

² Eine Ausnahmegewilligung darf nur erteilt werden, wenn die öffentlichen Interessen und schutzwürdige private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

³ Soll in den Fällen von Absatz 1a–l ein Grenzabstand von weniger als 2 m bewilligt werden, ist eine öffentlich beurkundete Vereinbarung der Grundeigentümer erforderlich.

⁴ Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

§ 134¹⁸⁰ *Einrichtungen im öffentlichen Interesse*

Abweichend von den Abstandsvorschriften dürfen auf öffentlichem Grund Einrichtungen wie Brunnen, Schutzdächer, Verteilerkästen, Billettautomaten und Lärmschutzeinrichtungen erstellt und Pflanzungen vorgenommen werden, soweit das öffentliche Interesse es erfordert. Dabei ist auf die Umgebung und die Interessen benachbarter Grundeigentümer gebührend Rücksicht zu nehmen.

4. Andere Abstände

§ 134a¹⁸¹ *Zonenrandabstand*

Bauten und Anlagen am Bauzonenrand haben von der Grenze zwischen den Bauzonen und den Nichtbauzonen die in den §§ 120 ff. vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

§ 135 *Strassenabstand*

Der Abstand von Strassen richtet sich nach den Vorschriften des Strassengesetzes.

¹⁸⁰ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁸¹ Eingefügt durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

§ 136¹⁸² *Waldabstand*

¹ Wo die Verhältnisse es erfordern, sind entlang von Wäldern im Bereich der Bauzonen Baulinien nach raumplanerischen und forstlichen Gesichtspunkten festzulegen. Dabei hat der Abstand der Baulinie zum Waldrand in der Regel mindestens 20 m zu betragen.

² Wo keine Baulinien bestehen, haben neue Bauten und Anlagen mindestens einen Abstand von 20 m zum Waldrand einzuhalten.

³ Über die Bewilligung von Ausnahmen bis minimal 15 m Waldabstand für Wohn- und Arbeitsräume sowie 10 m für übrige Bauten und Anlagen entscheidet die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Wohnhygiene, der Sicherheit und der Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen. Vor ihrem Entscheid holt die Baubewilligungsbehörde die Stellungnahme der betroffenen Waldeigentümerinnen und -eigentümer sowie der zuständigen Dienststelle ein.¹⁸³

⁴ Für Bauten und Anlagen unterhalb der Minimalabstände gemäss Absatz 3 bedarf es einer Sonderbewilligung der zuständigen Dienststelle. Diese kann nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen für eine Rodungsbewilligung sinngemäss erfüllt sind. Die Bewilligung kann durch das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement erteilt werden, wenn in ausserordentlichen Fällen historische oder wichtige raumplanerische Gründe für ein Bauvorhaben sprechen und diese Gründe gegenüber den forstlichen Interessen überwiegen.¹⁸⁴

⁵ Für die Haftung gelten die bundesrechtlichen Vorschriften.

§ 137¹⁸⁵ *Gewässerabstand*

Der Gewässerabstand richtet sich nach den Bestimmungen des Wasserbaugesetzes¹⁸⁶.

¹⁸² Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹⁸³ Fassung gemäss Änderung vom 19. Januar 2004, in Kraft seit dem 1. April 2004 (G 2004 103).

¹⁸⁴ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁸⁵ Fassung gemäss Änderung vom 19. Januar 2004, in Kraft seit dem 1. April 2004 (G 2004 103).

¹⁸⁶ [SRL Nr. 760](#)

IV. Höhenmasse¹⁸⁷

§ 138¹⁸⁸

§ 139¹⁸⁹ *Berechnung*

¹ Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die Gemeinde legt die Gesamthöhen fest.

² Der Regierungsrat legt das zulässige Mass für den die Gesamthöhe übersteigenden Bereich zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und der Oberkante der Dachfläche in der Verordnung fest. Diese Beschränkung gilt nicht für technisch bedingte Dachaufbauten.

³ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung oder des Geländers gemessen. Die Gemeinde kann Fassadenhöhen festlegen und dabei zwischen trauf-, giebel-, berg- und talseitigen Fassaden unterscheiden.

⁴ Die Gemeinde kann für das oberste Geschoss Zurückversetzungen vorschreiben. Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

⁵ Die Traufhöhe ist der ausgemittelte Höhenunterschied zwischen Fassadenlinie und Unterkante der Dachtraufe. Die Gemeinde kann Traufhöhen festlegen.

⁶ Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gesamt-, Fassaden- und Traufhöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

¹⁸⁷ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁸⁸ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013 (G 2013 490); der Regierungsrat setzt die Aufhebung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang).

¹⁸⁹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013 (G 2013 490); der Regierungsrat setzt die Bestimmung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang).

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kulturdenkmäler¹⁹⁰

§ 140 *Eingliederung, Begrünung*

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

² Wo es nach den örtlichen Verhältnissen zweckmässig ist, sind Bauten und Anlagen zu begrünen.

§ 140a¹⁹¹

§ 141 *Gebäude- und Grundstückunterhalt*

Bauten und Anlagen und ihre Umgebung sind zur Wahrung eines schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes in gutem Zustand zu erhalten.

§ 142¹⁹² *Schutz bedeutender Gebäude, Anlagen, historischer Ortskerne sowie archäologischer Fundstellen*

¹ Bei Veränderungen an Gebäuden oder Gebäudeteilen von geschichtlicher, kunstgeschichtlicher oder besonderer architektonischer Bedeutung, insbesondere an solchen, die im Bauinventar gemäss dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960¹⁹³ eingetragen sind, ist der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung dieser Bauten Rechnung zu tragen. Das gilt auch für Neubauten und Änderungen an bestehenden Bauten in der Umgebung solcher Bauwerke.

² In historischen Ortskernen sind Neubauten und bauliche Veränderungen im Massstab, im Material und in der Farbgebung der bestehenden Bebauung anzupassen. Gebäude dürfen erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den Neubau erteilt ist. Das Gleiche gilt für Gebäude, die sich in einer Zone zum Schutz des Ortsbildes befinden oder im Bauinventar eingetragen sind.

³ Sind im Bauinventar als schützenswert eingetragene Objekte oder im archäologischen Fundstelleninventar eingetragene Fundstellen von Planungen oder Bewilligungen betroffen, ist die für Denkmalpflege und Archäologie zuständige kantonale Dienststelle in das

¹⁹⁰ Fassung gemäss Änderung des Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 6. April 2009, in Kraft seit dem 1. August 2009 (G 2009 209).

¹⁹¹ Aufgehoben durch Änderung vom 22. Juni 1998, in Kraft seit dem 1. Januar 1999 (G 1998 278).

¹⁹² Fassung gemäss Änderung des Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 6. April 2009, in Kraft seit dem 1. August 2009 (G 2009 209).

¹⁹³ SRL Nr. 595. Auf dieses Gesetz wird im Folgenden nicht mehr hingewiesen.

Verfahren einzubeziehen. Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen Dienststelle zu bewilligen. Die Bewilligung ist gebührenfrei.

⁴ Im Übrigen richtet sich der Schutz bedeutender Gebäude und Anlagen sowie historischer Ortskerne nach dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960. Diesem Schutz stehen die Anliegen des energieeffizienten Bauens und der Nutzung erneuerbarer Energien als gleichwertige öffentliche Interessen gegenüber.¹⁹⁴

§ 143¹⁹⁵ *Antennen und vergleichbare Anlagen*

¹ Die Zulässigkeit von Aussenantennen und vergleichbaren Anlagen für den Empfang von Radio- und Fernsehprogrammen richtet sich nach Artikel 53 des Bundesgesetzes über Radio und Fernsehen vom 21. Juni 1991¹⁹⁶.

² Andere Aussenantennen und vergleichbare Anlagen sind zulässig, ausser wenn das Interesse am Schutz bedeutender Orts- und Landschaftsbilder, geschichtlicher Stätten oder Natur- und Kulturdenkmäler das Interesse an den mit den Anlagen empfangbaren Informationen überwiegt.

³ Im Weiteren sind die umweltrechtlichen Erlasse, insbesondere die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999¹⁹⁷, zu beachten.

§ 144¹⁹⁸

§ 144a¹⁹⁹

VI. Sicherheit

§ 145 *Allgemeines*

¹ Alle Bauten und Anlagen müssen in Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit und Feuersicherheit aufweisen. Sie sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass weder Menschen noch Sachen gefährdet werden. Insbesondere haben sie genügende Sicherheit für ihre Bewohner und Benützer zu bieten. Der Regierungsrat erlässt in der Vollzugsverordnung die notwendigen Vorschriften.²⁰⁰

¹⁹⁴ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

¹⁹⁵ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹⁹⁶ [SR 784.40](#)

¹⁹⁷ [SR 814.710](#)

¹⁹⁸ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹⁹⁹ Aufgehoben durch Änderung vom 22. Juni 1998, in Kraft seit dem 1. Januar 1999 (G 1998 278).

²⁰⁰ Die Erfordernisse der Feuersicherheit sind im Gesetz über den Feuerschutz (SRL Nr. 740) und in den dazu erlassenen Verordnungen festgelegt.

² Durch Brand oder aus andern Gründen beschädigte oder zerstörte Bauten und Anlagen sind ganz abzutragen oder im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften wiederherzustellen.

³ Die Grundeigentümer in Bauzonen haben dafür zu sorgen, dass von ihren Grundstücken keine von ihnen verursachten, gefährdenden Zustände oder Vorgänge wie Rutsch oder Steinschlag ausgehen.²⁰¹

⁴ Bei Bau-, Unterhalts- und Abbrucharbeiten sind bauseits alle Sicherungsmassnahmen zu treffen, die zum Schutz der Nachbarschaft und der Verkehrsteilnehmer erforderlich sind.

⁵ Die Gemeinde verhält die Grundeigentümer zur Vornahme der gemäss den Absätzen 1–4 erforderlichen Massnahmen innert gesetzter Frist unter Androhung der Ersatzvornahme (§ 209).²⁰²

⁶ Der Regierungsrat kann für bestimmte Bauten und Anlagen besondere Sicherheitsvorschriften erlassen.²⁰³

§ 146 *Gefährdete Gebiete*

¹ In Gebieten, in denen Rutsch-, Steinschlag-, Lawinen- oder Überschwemmungsgefahr besteht, dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.

² Ausnahmen sind nur gestattet, wenn hinreichende Sicherungsvorkehren getroffen werden.

³ Gefahrenkarten sind in der Nutzungsplanung umzusetzen. Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.²⁰⁴

§ 147 *Brandmauern*

¹ Die Pflicht zur Erstellung von Brandmauern ist im Gesetz über den Feuerschutz²⁰⁵ und in der Vollzugsverordnung²⁰⁶ geregelt.

² Ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben und können sich zwei Nachbarn über die Ausführung einer gemeinsamen Brandmauer nicht verständigen, gilt folgende Regelung:

- a. Der zuerst Bauende ist berechtigt, eine Brandmauer mit ihrer Mitte auf die Grenze zu stellen, und zwar ohne Entschädigung für die Inanspruchnahme des fremden Bodens.

²⁰¹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²⁰² Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²⁰³ Eingefügt durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²⁰⁴ Eingefügt durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²⁰⁵ [SRL Nr. 740](#)

²⁰⁶ [SRL Nr. 740a](#)

- b. Baut später der Nachbar an, hat er dem zuerst Bauenden den halben Wert der Mauer zu ersetzen, soweit er sie benützt. In diesem Fall trägt er auch die Hälfte der Unterhaltskosten.
- c. Wer an eine Brandmauer anbaut und dabei Boden des Nachbargrundstücks beansprucht, hat dafür eine Entschädigung zu leisten.
- d. Bevor die Beträge bezahlt sind, braucht der Ersteller der Brandmauer den Anbau einer Neubaute oder die Vergrösserung einer bestehenden Baute an der Mauer nicht zu dulden.

³ Eine gemeinsam benützte Brandmauer darf von den Beteiligten unterfahren, erhöht oder verlängert werden.

⁴ Die Gemeinde kann verlangen, dass für längere Zeit sichtbar bleibende Brandmauern oder Teile von solchen in geeigneter Weise behandelt werden.²⁰⁷

⁵ Über Streitigkeiten um die zivilrechtlichen Vorschriften der Absätze 2 und 3 entscheidet der Zivilrichter.

§ 148²⁰⁸

§ 149²⁰⁹ *Seilbahnen und Skilifte*

Die Errichtung, die Änderung und der Betrieb von nicht eidgenössisch konzessionspflichtigen Seilbahnen und Skiliften bedarf einer Bewilligung der zuständigen Dienststelle nach den Bestimmungen des interkantonalen Konkordats über die nicht eidgenössisch konzessionierten Seilbahnen und Skilifte vom 15. Oktober 1951²¹⁰. Ist überdies eine Baubewilligung im Sinn von § 196 erforderlich, finden die Vorschriften zum Baubewilligungsverfahren, insbesondere zur Verfahrenskoordination, Anwendung (§§ 188 ff.).

²⁰⁷ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²⁰⁸ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁰⁹ Fassung gemäss Änderung vom 19. Januar 2004, in Kraft seit dem 1. April 2004 (G 2004 103).

²¹⁰ [SRL Nr. 786](#)

VII. Schutz der Gesundheit

1. Allgemeine Bestimmungen²¹¹

§ 150 *Baustoffe*

¹ Zum Schutz der Gesundheit sollen bei der Bautechnik und bei der Wahl der Baumaterialien die Erkenntnisse der Baubiologie mitberücksichtigt werden. Der Kanton unterstützt die Anliegen des baubiologischen und ökologischen Bauens.

² Auf die Dauer gesundheitsschädigende Baumaterialien dürfen nicht verwendet werden.

§ 151²¹² *Benützung der Bauten und Anlagen*

Die Gemeinde hat jederzeit die Benützung von Räumen zu verbieten, wenn sie gesundheitsschädlich oder mit Gefahr verbunden ist.

§ 152 *Besonnung*

¹ Der Bau von Wohnungen, bei denen sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Nordost bis Nordwest orientiert sind, ist verboten.

² In ausgesprochenen Schattenlagen dürfen keine Wohnbauten erstellt werden.

§ 153 *Belichtung und Belüftung*

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

² Wohn- und Schlafräume müssen mit Fenstern versehen sein, die unmittelbar ins Freie führen und geöffnet werden können. Ausgenommen sind Fenster, die sich gegen Wintergärten öffnen lassen. Die Fensterfläche hat mindestens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen.

³ Für den Einbau von Klima- und Lüftungsanlagen gelten die Bestimmungen des Energiegesetzes²¹³.

⁴ ...²¹⁴

²¹¹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²¹² Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²¹³ [SRL Nr. 773](#)

²¹⁴ Aufgehoben durch Änderung vom 20. März 1995, in Kraft seit dem 26. November 1995 (G 1995 449).

§ 154 *Raummasse*

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

² Wohn- und Schlafräume haben eine Bodenfläche von mindestens 10 m² und eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m aufzuweisen. In abgeschrägten Räumen muss diese Höhe mindestens bei der Hälfte des Zimmers eingehalten werden.²¹⁵

³ ...²¹⁶

§ 155 *Isolationen*

¹ Die zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume sind gegen Lärm, Feuchtigkeit, Wärmeverlust sowie schädliche Temperatur- und Witterungseinflüsse fachgerecht zu isolieren.

² Für die Isolation gegen Wärmeverlust gilt § 164.

§ 156²¹⁷ *Ausnahmen*

Bei bestimmten Geschossen, bei Umbauten, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes oder aus anderen wichtigen Gründen können in der Baubewilligung Ausnahmen von den Bestimmungen der §§ 152–155 gestattet werden.

§ 157²¹⁸ *Behindertengerechtes Bauen*

¹ Neue öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen müssen für Behinderte zugänglich und benützbar sein.

² Bei der Erneuerung, Änderung und Erweiterung sind bestehende öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen den Bedürfnissen der Behinderten anzupassen.

³ Bei der Errichtung, Erneuerung, Änderung und Erweiterung von Wohngebäuden mit zusammen mindestens sechs Wohnungen und von Gebäuden mit mehr als 25 Arbeitsplätzen sind die Bedürfnisse der Behinderten angemessen zu berücksichtigen.

⁴ Auf Vorkehrungen für Behinderte darf nur verzichtet werden, wenn dadurch wesentliche betriebliche Nachteile oder unverhältnismässige Mehrkosten entstehen oder andere Interessen überwiegen.

⁵ Der Regierungsrat erlässt Detailvorschriften über die baulichen Massnahmen für Behinderte in der Verordnung.

²¹⁵ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²¹⁶ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²¹⁷ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²¹⁸ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

2. Spielplätze und Freizeitanlagen²¹⁹

§ 158 *Erstellung*

¹ Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen hat der Bauherr auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Sie sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten.

² Die Grösse der Spielplätze und der Freizeitanlagen beträgt mindestens 15 m² pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweist.²²⁰

³ Bei erheblichen Änderungen an bestehenden Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind Spielplätze und Freizeitanlagen zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen.

⁴ Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.

⁵ ...²²¹

§ 159 *Ersatzabgaben*

¹ Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen oder stehen der Erstellung solcher Anlagen ausnahmsweise andere Gründe entgegen, hat der Bauherr eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten.²²²

² Die Höhe der Ersatzabgabe ist von den Stimmberechtigten im Bau- und Zonenreglement oder in einem besondern Reglement festzulegen.

³ Über die Ersatzabgabe wird in der Baubewilligung aufgrund der Gemeindevorschriften entschieden.²²³

⁴ Der Erlös der Ersatzabgaben ist zur Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Spielplätzen und andern Freizeitanlagen zu verwenden.

²¹⁹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²²⁰ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²²¹ Aufgehoben durch Änderung vom 19. Januar 2004, in Kraft seit dem 1. April 2004 (G 2004 103).

²²² Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²²³ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

3. Immissionsschutz²²⁴

§ 160²²⁵

§ 161 *Vermeidung übermässiger Immissionen*

¹ Bei den Bauarbeiten sind alle zumutbaren, dem Stand der Technik entsprechenden Massnahmen zu treffen, um übermässige Einwirkungen auf die Nachbarschaft durch Lärm, Staub, Erschütterungen usw. zu vermeiden.

² Wo die Verhältnisse es als angezeigt erscheinen lassen, können vom Gesuchsteller im Baubewilligungsverfahren nähere Angaben und Unterlagen über die vorgesehenen Baumethoden usw. verlangt werden.²²⁶

³ Die Gemeinde hat in der Baubewilligung und auch während der Bauausführung Massnahmen zur Vermeidung übermässiger Einwirkungen auf die Nachbarschaft vorzuschreiben.²²⁷

⁴ Sie kann die Ausführung lärmiger Bauarbeiten auf bestimmte Zeiten beschränken, soweit hierüber nicht bereits zwingende Vorschriften bestehen, und die Transportrouten und Anlieferungszeiten bestimmen.²²⁸

⁵ Sie hat die Einhaltung dieser Vorschriften und der gestützt darauf erlassenen Verfügungen periodisch zu kontrollieren.²²⁹

⁶ Die Absätze 1–5 gelten auch für Abbrucharbeiten.

4. Bezug von Neubauten²³⁰

§ 162 *Voraussetzungen*

Räume, die zum 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 möglich, erfüllt sind.

²²⁴ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²²⁵ Aufgehoben durch Änderung vom 20. März 1995, in Kraft seit dem 26. November 1995 (G 1995 449).

²²⁶ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²²⁷ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²²⁸ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²²⁹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²³⁰ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

VIII. Energie

§ 163 *Ausnützung der Energie*

¹ Gesamtüberbauungen und Einzelbauten sind so zu erstellen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie wirtschaftlich genutzt werden können und die Umweltbelastung möglichst klein gehalten wird.

² Bei der Planung von Gesamtüberbauungen und Einzelbauten ist der Einfluss von Besonnung, Wind, Höhenlage, Nutzung, Form der Bauten usw. auf den Wärmehaushalt angemessen zu berücksichtigen.

§ 164 *Isolation gegen Wärmeverlust*

¹ Neubauten müssen die vorgeschriebenen Mindestanforderungen an die Wärmeisolation erfüllen.

² Bei erheblichen Änderungen an bestehenden Bauten, welche die Mindestanforderungen an die Wärmeisolation nicht erfüllen, ist die Wärmeisolation zu verbessern, soweit dadurch weder wesentliche Nachteile noch unzumutbare Kosten entstehen. Dabei sind die für Neubauten geltenden Vorschriften sinngemäss anzuwenden. Abweichungen von diesen Vorschriften sind bei Einreichung des Baugesuches schriftlich zu begründen.

³ Der Regierungsrat regelt in einer Verordnung die Mindestanforderungen an die Wärmeisolation der Bauten. Er kann für bestimmte Bauten und Anlagen einen vereinfachten Nachweis vorsehen.²³¹

§ 165²³² *Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke*

¹ Bei Überbauungen mit mehr als 3000 m² anrechenbarer Geschossfläche kann die Gemeinde verlangen, dass eine Heizungsanlage mit gemeinsamer Zentrale erstellt wird, auch wenn sich das Bauland im Eigentum verschiedener Grundeigentümer befindet. Bei besonderen Verhältnissen wie starker Wohndichte, ungünstigen lufthygienischen oder energietechnischen Voraussetzungen kann sie dies bereits für Überbauungen mit einer kleineren anrechenbaren Geschossfläche fordern.

² Im Einzugsgebiet von Fernheizwerken kann die Gemeinde in der Baubewilligung verlangen, dass Neubauten an diese anzuschliessen sind. Der Anschluss kann nur verfügt werden, wenn die Anschluss- und Betriebsgebühren öffentlicher Fernheizwerke oder die Wärmebezugspreise privater Fernheizwerke angemessen sind.

³ Die Anschluss- und Betriebsgebühren öffentlicher Fernheizwerke sind in einem rechtsetzenden Erlass der Gemeinde festzulegen. Über die Anschluss- und Betriebsgebühren wird in der Baubewilligung aufgrund der Gemeindevorschriften entschieden.

²³¹ Fassung gemäss Änderung vom 11. Mai 1993, in Kraft seit dem 28. November 1993 (G 1993 427).

²³² Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

⁴ Die Festlegung und die Erhöhung der Wärmebezugspreise privater Fernheizwerke bedürfen der Bewilligung der Gemeinde.

IX. Hochhäuser

§ 166²³³

¹ Hochhäuser sind Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 25 m.

² Sie dürfen nur an ortsplannerisch geeigneten Orten und nur aufgrund eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erstellt werden. Bei industriellen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 35 m kann ausnahmsweise auf einen solchen Plan verzichtet werden. Für Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 35 m ist immer ein Bebauungsplan erforderlich.

³ Die Baubewilligung für ein Hochhaus ist an folgende erhöhte Anforderungen gebunden:

- a. Die Grenz- und Gebäudeabstände sind unter Berücksichtigung des Schattenwurfs und des Lichtenzugs festzusetzen.
- b. Für Statik, Isolation, Materialbeschaffenheit, Mauerdicken, Materialwahl, Farbgebung, Reklamen, Aufschriften, Hygiene, behindertengerechtes Bauen, Vertikalverbindungen, Fluchtwege, Feuerpolizei, Löschvorrichtungen, Kehrlichtbeseitigung, Nebenräume usw. sind, soweit erforderlich, besondere Auflagen festzulegen.

§§ 167 und 168²³⁴

X. Einkaufs- und Fachmarktzentren²³⁵

§ 169²³⁶ *Begriffe*

¹ Einkaufs- oder Fachmarktzentren sind Betriebe von einem oder mehreren Unternehmen des Detailhandels mit einem Warenangebot für Selbstverbraucher und gegebenenfalls von Dienstleistungsunternehmen, deren Nettoflächen in enger räumlicher Beziehung zueinander stehen und die planerisch oder baulich eine Einheit bilden.

² Einkaufszentren bieten ohne Einschränkung auf einzelne Branchen insbesondere Waren für den täglichen und den häufigen periodischen Bedarf an.

²³³ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²³⁴ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²³⁵ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²³⁶ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

³ Fachmarktzentren führen ein auf einzelne Branchen beschränktes Warenangebot für den mittel- und langfristigen Bedarf. Sie dürfen keine Güter des täglichen und des häufigen periodischen Bedarfs anbieten.

⁴ Als Nettoflächen zählen alle der Kundschaft zugänglichen ober- und unterirdischen Flächen, einschliesslich Bedienungs-, Pult-, Gestell- und Auslageflächen. Ausgenommen sind gedeckte Ladengassen, die dem Publikumsverkehr dienen.²³⁷

§ 170²³⁸ Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren

¹ Für Einkaufszentren mit einer Nettofläche über 1500 m² und für Fachmarktzentren mit einer Nettofläche über 3000 m² ist ein Gestaltungsplan erforderlich.²³⁹

² Für Einkaufszentren mit einer Nettofläche über 6000 m² und für Fachmarktzentren mit einer Nettofläche über 10000 m² ist ein Bebauungsplan erforderlich. Die Gemeinde kann im Bau- und Zonenreglement tiefere Nettoflächen vorsehen.²⁴⁰

³ Der Gestaltungs- oder der Bebauungsplan hat insbesondere

- a. ein Einkaufs- oder ein Fachmarktzentrum mit der maximal zulässigen Nettofläche vorzusehen,
- b. die Nutzung des Zentrums aufzuzeigen,
- c. die bestehenden sowie die mit Blick auf den Standort, die Grösse, die Gestaltung und das Einzugsgebiet des Zentrums neu zu erstellenden oder zu ändernden Erschliessungsanlagen anzuführen,
- d. die Verwirklichung der neu zu erstellenden oder zu ändernden Anlagen tatsächlich und rechtlich sicherzustellen.

⁴ Soweit es mit Blick auf den Standort, die Grösse, die Gestaltung und das Einzugsgebiet des Zentrums weiterer Erschliessungsanlagen ausserhalb des Gestaltungs- oder Bebauungsplanperimeters bedarf, sind

- a. die neu zu erstellenden oder die zu ändernden Anlagen gleichzeitig in einem Nutzungsplan, der auf den Gestaltungs- oder den Bebauungsplan abzustimmen und mit diesem zu erlassen ist, oder in anderer geeigneter Weise festzulegen,
- b. die Verwirklichung dieser Anlagen tatsächlich und rechtlich sicherzustellen.

⁵ Bei Einkaufs- oder Fachmarktzentren mit gemeindeübergreifenden Auswirkungen bestimmt das für die Vorprüfung von Bebauungsplänen zuständige Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, ob und wie die davon betroffenen Gemeinden untereinander, der regionale Entwicklungsträger oder der Kanton für eine ausreichende Abstimmung der im Einzelfall notwendigen Massnahmen zu sorgen haben. Dabei können in Richt-

²³⁷ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²³⁸ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²³⁹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²⁴⁰ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

und Nutzungsplänen oder in anderer geeigneter Weise Aussagen insbesondere zu Standort, Grösse und Erschliessung solcher Zentren vorgesehen werden.²⁴¹

§ 171²⁴² *Besondere Anforderungen an Einkaufszentren*

¹ Einkaufszentren haben sich in die nach dem Richtplan des Kantons, den regionalen Teilrichtplänen und den Richtplänen der Gemeinden sowie nach der kommunalen Nutzungsplanung anzustrebende Siedlungs- und Versorgungsstruktur einzufügen. Insbesondere haben sich ihr Standort, ihre Grösse und ihr Einzugsgebiet nach der im kantonalen Richtplan umschriebenen Bedeutung und Funktion der Siedlungszentren zu richten, denen sie sich zuordnen lassen.²⁴³

² Einkaufszentren mit einer Nettogröße über 3000 m² müssen mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar sein.

§ 172²⁴⁴ *Ausnahmen*

¹ Auf den Erlass eines Bebauungs- oder eines Gestaltungsplanes kann verzichtet werden, wenn die Erfüllung der Anforderungen gemäss den §§ 170 und 171 aufgrund der geltenden Vorschriften oder eines anderen Nutzungsplanes sichergestellt ist.

² Der Verzichtentscheid ist durch die für den Erlass des Planes zuständige Instanz zu treffen. Der Entscheid, auf einen Bebauungsplan zu verzichten, kann mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.

³ Der Entscheid, auf einen Bebauungsplan zu verzichten, bedarf der Genehmigung des Regierungsrates. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden.

⁴ Der Entscheid des Regierungsrates kann mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden, soweit der Regierungsrat über die Beschwerden befindet.

§ 173²⁴⁵ *Planungskosten*

¹ Die mit der Ausarbeitung und dem Erlass eines Bebauungsplanes für ein Einkaufs- oder Fachmarktzentrum entstehenden Kosten sind abweichend von § 66 Absatz 1 von den Gesuchstellenden zu tragen. Liegt der Bebauungsplan auch im Interesse Dritter, haben diese nach Massgabe der ihnen erwachsenden Vorteile einen Teil der Kosten zu übernehmen. Bestehen erhebliche öffentliche Interessen am Bebauungsplan, kann die Gemeinde einen Beitrag leisten.

²⁴¹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²⁴² Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁴³ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²⁴⁴ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁴⁵ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

² Im Übrigen gilt § 66.

XI. Camping

§ 174²⁴⁶ Campieren

¹ Wohnwagen, Wohnmobile, Zelte und dergleichen dürfen nur auf dafür geeignetem Land regelmässig aufgestellt, eingerichtet und bestimmungsgemäss genutzt werden. Für eine solche Beanspruchung von Land zum Campieren bedarf es bei einer Dauer von mehr als 30 Tagen einer Baubewilligung.

² Neben der Baubewilligung bedarf es der Festlegung einer für das Campieren bestimmten Bauzone sowie einer Betriebsbewilligung, wenn

- a. das beanspruchte Land mehr als 3000 m² umfasst,
- b. mehr als 20 Standplätze vorgesehen sind oder
- c. das Campieren nicht auf die Zeit vom 15. März bis 30. September beschränkt ist.

³ Das für das Campieren beanspruchte Land muss insbesondere hinsichtlich Erschliessung, Sicherheit, Gesundheit, Gewässerschutz, Ortsbildschutz und Landschaftsschutz den gesetzlichen Anforderungen genügen. Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

§§ 175 und 176²⁴⁷

§ 177²⁴⁸ Fahrende

Die Gemeinde kann das Abstellen von Fahrzeugen des fahrenden Volkes an den von ihr erlaubten Standorten und mit Zustimmung der Grundeigentümer während mehr als 30 Tagen ohne Baubewilligung gestatten.

²⁴⁶ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁴⁷ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁴⁸ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen²⁴⁹

§ 178²⁵⁰ *Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen*

¹ In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden.

² Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn

- a. dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und
- b. keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

§ 179²⁵¹

§ 180²⁵² *Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen*

Für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richten sich die Ausnahmen von der Zonenkonformität nach den bundesrechtlichen Vorschriften bei

- a. standortgebundenen Bauten und Anlagen (Art. 24 Bundesgesetz über die Raumplanung),
- b. Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (Art. 24a Bundesgesetz über die Raumplanung),
- c. nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben (Art. 24b Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 40 Raumplanungsverordnung²⁵³),
- d. bestehenden zonenwidrigen Bauten und Anlagen (Art. 24c Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 41 und 42 Raumplanungsverordnung),
- e. zonenfremden gewerblichen Bauten und Anlagen (Art. 37a Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 43 Raumplanungsverordnung),
- f. weiteren dort vorgesehenen Fällen.

²⁴⁹ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁵⁰ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁵¹ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁵² Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁵³ SR 700.1. Auf diese Verordnung wird im Folgenden nicht mehr hingewiesen.

§ 181²⁵⁴ *Kantonrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen*

¹ In Ergänzung zu den bundesrechtlich geltenden können weitere Ausnahmen von der Zonenkonformität für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen bewilligt werden bei

- a. landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen (Art. 24d Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung),
- b. hobbymässiger Tierhaltung (Art. 24d Abs. 1^{bis} Bundesgesetz über die Raumplanung),²⁵⁵
- c. schützenswerten Bauten und Anlagen (Art. 24d Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung),
- d. Bauten in Streusiedlungsgebieten (Art. 39 Abs. 1 Raumplanungsverordnung),
- e. landschaftsprägenden Bauten (Art. 39 Abs. 2 Raumplanungsverordnung).

² Bewilligungen für die Ausnahmen nach Absatz 1 dürfen nur erteilt werden, wenn die dafür bundesrechtlich geforderten Voraussetzungen erfüllt sind (Art. 24d Abs. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 39 Abs. 3 Raumplanungsverordnung).

§ 182²⁵⁶ *Zuständigkeit, Verfahren*

¹ Der Regierungsrat bestimmt in der Verordnung die kantonale Behörde, die bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet, ob diese zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung gemäss den §§ 180 oder 181 erteilt werden kann.

² Fehlt der Entscheid der nach Absatz 1 zuständigen kantonalen Behörde, ist die Baubewilligung nichtig. Im Übrigen gelten die Vorschriften zum Baubewilligungsverfahren (§§ 188 ff.).

§ 183²⁵⁷

F. Baubewilligung und Baukontrolle

§ 184²⁵⁸ *Baubewilligungspflicht*

¹ Wer eine Baute oder Anlage erstellen, baulich oder in ihrer Nutzung ändern will, hat dafür eine Baubewilligung einzuholen.

² Ausgenommen sind Bauten und Anlagen oder Änderungen derselben, für die nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge kein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn be-

²⁵⁴ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁵⁵ Eingefügt durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490). Die bisherigen Unterabsätze b–d wurden zu den Unterabsätzen c–e.

²⁵⁶ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁵⁷ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁵⁸ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

steht, die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften vorgängig zu kontrollieren. Dazu zählen insbesondere Reparatur- und Unterhaltsarbeiten.

- ³ Der Regierungsrat bestimmt in der Verordnung jene Bauten und Anlagen und jene Änderungen derselben, die
- in einem vereinfachten Verfahren nach § 198 bewilligt werden können,
 - in der Regel keiner Baubewilligung bedürfen.

§ 185²⁵⁹

§ 186 *Bauplatzinstallationen*

Die für die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen auf dem Baugrundstück erforderlichen Bauplatzinstallationen, wie Krane, Baracken, Wasser-, Strom- und Telefonanschlüsse, Toilettenanlagen und dergleichen, gelten mit der Erteilung der Baubewilligung als bewilligt.

§ 187²⁶⁰ *Abbrucharbeiten*

¹ Der Eigentümer einer Baute oder Anlage hat der Gemeinde Abbrucharbeiten spätestens 20 Tage vorher zu melden.

² Die Abbrucharbeiten werden untersagt, wenn sie öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen. Der Entscheid ist dem Eigentümer innert der zwanzigtägigen Frist zuzustellen. Ist es notwendig, die Übereinstimmung des Abbruchs mit den Bau- und Nutzungsvorschriften näher abzuklären, sind die Arbeiten vor Fristablauf vorläufig zu verbieten und vom Eigentümer die erforderlichen Unterlagen einzuverlangen.

§ 188²⁶¹ *Baugesuch, Beilagen*

¹ Das von der Bauherrschaft und den Grundeigentümern unterzeichnete Baugesuch ist nach den vom Regierungsrat in der Verordnung festgelegten Vorgaben bei der Gemeinde einzureichen.²⁶²

² ...²⁶³

³ Die Planverfasser müssen qualifizierte Fachleute sein. Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung, in der auch die Ausnahmen und eine Übergangsbestimmung vorzusehen sind.

²⁵⁹ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁶⁰ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²⁶¹ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁶² Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²⁶³ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

⁴ Mit der Einreichung des Baugesuchs nehmen die Grundeigentümer am Baubewilligungsverfahren teil und geben ihr Einverständnis zu Eigentumsbeschränkungen, die zur Sicherung von Auflagen verfügt werden.

§§ 189 und 190²⁶⁴

§ 191²⁶⁵ *Baugespann und Profile*

¹ Projekte für neue Bauten und Anlagen und für bauliche Massnahmen, welche die äussere Form einer Baute oder Anlage verändern, sind spätestens am Tag der Einreichung des Baugesuchs so auszustecken, dass daraus der gesamte Umfang der Baute oder der Anlage ersichtlich ist. Dabei sind die Oberkante des Erdgeschossbodens und die Oberkante der Dachfläche zu kennzeichnen.²⁶⁶

² Das Baugespann darf bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baubewilligungs- und eines allfälligen Beschwerdeverfahrens nicht beseitigt werden. Die Gemeinde oder, während des Beschwerdeverfahrens, die Beschwerdeinstanz können die vorzeitige Beseitigung des Baugespanns verfügen, wenn der Stand des Verfahrens es erlaubt.²⁶⁷

§ 192²⁶⁸ *Einleitung des Baubewilligungsverfahrens*

Die Gemeinde prüft,

- a. ob das ordentliche oder das vereinfachte Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist,
- b. ob das Baugesuch mit den Beilagen den Anforderungen für eine Prüfung und Beurteilung des Bauvorhabens entspricht und das Baugespann mit den Plänen übereinstimmt; ist dies nicht der Fall, verlangt sie die Behebung der gerügten Mängel innert gesetzter Frist mit der Androhung, dass andernfalls auf das Baugesuch nicht eingetreten werde,
- c. ob neben der Baubewilligung in der gleichen Sache weitere Bewilligungen oder Verfügungen erforderlich sind; trifft dies zu und ist eine kantonale Stelle Leitbehörde gemäss § 192a Absatz 2, überweist die Gemeinde ihr die Sache zur Erledigung.

§ 192a²⁶⁹ *Leitverfahren und Leitbehörde*

¹ Als Leitverfahren gilt

- a. das Verfahren vor dem Regierungsrat, wenn neben der Baubewilligung in der gleichen Sache ein Entscheid des Regierungsrates erforderlich ist, andernfalls
- b. das Nutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren.

²⁶⁴ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁶⁵ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁶⁶ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²⁶⁷ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²⁶⁸ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²⁶⁹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

² Die im Leitverfahren zuständige Behörde ist die Leitbehörde.

³ Ist der Regierungsrat Leitbehörde, erlässt er mit seinem Entscheid zugleich alle weiteren in der gleichen Sache erforderlichen Bewilligungen und Verfügungen kantonaler Behörden. Dabei handelt als Instruktionsinstanz das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement.

⁴ Ist das Baubewilligungsverfahren das Leitverfahren, bestimmt der Regierungsrat in der Verordnung jene kantonale Behörde, welche in einem Entscheid die in der gleichen Sache erforderlichen Bewilligungen und Verfügungen aller kantonalen Behörden erlässt.

§ 193²⁷⁰ *Bekanntmachung und Auflage*

¹ Entspricht das Baugesuch den formellen Anforderungen, ist es sofort nach den vom Regierungsrat in der Verordnung festgelegten Vorgaben öffentlich bekannt zu machen und zusammen mit den Beilagen öffentlich aufzulegen. Ist das Baubewilligungsverfahren mit weiteren Verfahren zu koordinieren, sorgt die Leitbehörde für eine gemeinsame öffentliche Auflage aller Gesuchsunterlagen.

² Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen, sofern das für das Leitverfahren massgebende Recht oder das Bundesrecht nichts anderes vorsehen.

³ Den Anstössern ist die öffentliche Auflage des Baugesuchs mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist bekannt zu geben. Als Anstösser gelten jene Eigentümer, deren Grundstücke an das Baugrundstück grenzen und von einer geplanten Baute oder Anlage nicht weiter als 25 m entfernt sind. Bei gemeinschaftlichem Eigentum kann die Bekanntgabe an die Verwaltung erfolgen.

§ 194 *Einsprachen*

¹ Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprachen sind mit einem Antrag und dessen Begründung während der Auflagefrist schriftlich und im Doppel bei der in der öffentlichen Bekanntmachung angegebenen Stelle einzureichen.²⁷¹

² Mit der öffentlich-rechtlichen Einsprache kann die Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, mit der privatrechtlichen Einsprache die Verletzung privater Rechte geltend gemacht werden.

³ Die Einsprachen sind der Bauherrschaft und den Grundeigentümern innert fünf Tagen nach Ablauf der Einsprachefrist zur Stellungnahme zuzustellen.²⁷²

²⁷⁰ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²⁷¹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²⁷² Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

§ 195²⁷³ *Prüfung des Baugesuchs*

¹ Die Baubewilligungsbehörde prüft von Amtes wegen, ob das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften entspricht und ob das Baugrundstück erschlossen ist. Ist dies der Fall, ist die Baubewilligung zu erteilen. Andernfalls ist sie zu verweigern, sofern die Mängel nicht durch Auflagen und Bedingungen in der Baubewilligung behoben werden können. Vorbehalten bleibt § 182 bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen.

² Ist die Baubewilligung mit weiteren Bewilligungen und Verfügungen zu koordinieren, sorgt die Leitbehörde für widerspruchsfreie Entscheide und die inhaltliche Abstimmung allfälliger Auflagen und Bedingungen in der Baubewilligung und in den übrigen Entscheiden.

§ 196²⁷⁴ *Entscheid und Eröffnung*

¹ Die Gemeinde entscheidet nach Ablauf der Einsprachefrist ohne Verzug über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen, sobald die Stellungnahmen der interessierten kantonalen Stellen vorliegen oder die dafür gesetzte Frist unbenutzt verstrichen ist. Dasselbe gilt für die kantonale Behörde, welche in einem Entscheid die erforderlichen Bewilligungen und Verfügungen aller kantonalen Stellen erlässt, die mit der Baubewilligung zu koordinieren sind.²⁷⁵

² Sollen in den gesetzlich vorgesehenen Fällen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Gesetzes bewilligt werden, sind diese in der Baubewilligung einschliesslich Auflagen und Bedingungen ausdrücklich festzuhalten. Es ist darzulegen, dass die Ausnahmen keine öffentlichen Interessen verletzen, unter angemessener Abwägung der beteiligten privaten Interessen gestattet werden können und auch allfällige besondere gesetzliche Voraussetzungen erfüllt sind.²⁷⁶

³ Der Entscheid über das Baugesuch und die Einsprachen werden der Bauherrschaft, den Grundeigentümern und den Einsprechern schriftlich durch Zustellung des Entscheids eröffnet. Sind neben der Baubewilligung weitere Bewilligungen und Verfügungen in der gleichen Sache erforderlich, eröffnet die Leitbehörde alle Entscheide nach Möglichkeit gemeinsam und gleichzeitig.²⁷⁷

⁴ Zusammen mit den Entscheiden ist der Bauherrschaft ein Satz der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Pläne zu übermitteln.

²⁷³ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁷⁴ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁷⁵ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²⁷⁶ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²⁷⁷ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

§§ 196a–d und 197²⁷⁸

§ 198²⁷⁹ Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

Für die vom Regierungsrat in der Verordnung bezeichneten Bauten, Anlagen und Änderungen derselben, über die in einem vereinfachten Baubewilligungsverfahren entschieden werden kann, gilt abweichend von den Bestimmungen in den §§ 188 ff., dass

- a. dem Baugesuch nur ein Situationsplan und die weiteren jeweils noch erforderlichen Unterlagen beizulegen sind,
- b. das Bauprojekt nicht auszustecken ist,
- c. das Baugesuch weder öffentlich bekannt zu machen noch öffentlich aufzulegen ist,
- d. das Baugesuch den betroffenen Grundeigentümern, die dem Bauvorhaben nicht durch Unterschrift zugestimmt haben, mit dem Hinweis bekannt zu geben ist, dass sie innert 10 Tagen Einsprache erheben können²⁸⁰.
- e. ...²⁸¹

§ 198a²⁸² Behandlungsfristen

Der Regierungsrat legt in der Verordnung für alle Verfahren zur Errichtung, Änderung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen Fristen und deren Wirkungen fest.

§ 199²⁸³

§ 200 Baubeginn

¹ Vor dem unbenützten Ablauf der Beschwerdefrist oder vor der rechtskräftigen Erledigung eines ordentlichen Rechtsmittels und vor der Leistung einer allfälligen Sicherheit nach § 204 darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Die zuständige Behörde kann dem Bauherrn in begründeten Fällen und auf sein Risiko den vorzeitigen Baubeginn bewilligen.²⁸⁴

² Die für die Bauausführung verantwortlichen Personen (Architekt, Ingenieur, Bauunternehmer usw.) sind verpflichtet, sich vor Beginn der Bauarbeiten zu vergewissern, ob eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

²⁷⁸ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁷⁹ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁸⁰ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²⁸¹ Aufgehoben durch Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²⁸² Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁸³ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁸⁴ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

§ 201²⁸⁵ *Geltungsdauer der Baubewilligung*

¹ Die Baubewilligung erlischt,

- a. wenn die Baute oder Anlage nicht innerhalb von zwei Jahren, vom Tag des Eintritts der Rechtskraft der Baubewilligung oder im Fall einer Zivilklage vom Tag der rechtskräftigen Erledigung an gerechnet, begonnen wird,
- b. wenn die Bauarbeiten unterbrochen wurden und innerhalb einer von der Gemeinde festzusetzenden Frist nicht vollendet werden.

² Die Gemeinde kann auf Gesuch die Gültigkeit einer Baubewilligung, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, um längstens drei Jahre erstrecken, sofern sich weder am bewilligten Projekt noch in dessen nächster Umgebung, noch an den einschlägigen Bau- und Nutzungsvorschriften etwas wesentlich geändert hat. Das Gesuch ist vor Ablauf der Frist gemäss Absatz 1a zu stellen.

§ 202²⁸⁶ *Planänderungen*

¹ Für die Ausführung der Bauten und Anlagen sind die genehmigten Pläne verbindlich.

² Für jede Abweichung von den genehmigten Plänen ist das Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen, sofern die Abweichung als solche der Bewilligungspflicht untersteht. Auf ein Baugespann und das Planauflageverfahren kann verzichtet werden, wenn alle betroffenen Grundeigentümer unterschriftlich zustimmen. Die Unterschriften sind auf den geänderten Plänen anzubringen.

³ Abweichungen, die offensichtlich keine schutzwürdigen privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren, kann die zuständige Stelle der Gemeinde von sich aus gestatten.²⁸⁷

⁴ Dem Bauherrn ist mit dem Entscheid ein Satz der geänderten Pläne zuzustellen, die mit dem Genehmigungsvermerk versehen sind.

§ 203²⁸⁸ *Meldepflicht, Baukontrolle*

¹ Zur Erleichterung der Baukontrolle sind der Gemeinde folgende Baustadien schriftlich anzuzeigen:

- a. die Erstellung des Schnurgerüsts beziehungsweise der Beginn der Maurerarbeiten,
- b. die Vollendung des Rohbaus, der Feuerungsanlagen und der Wärmeisolation (vor Beginn der Verputzarbeiten),
- c. die Fertigstellung der Kanalisationsanlagen (vor dem Eindecken der Gräben),
- d. die Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug.

²⁸⁵ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²⁸⁶ Fassung gemäss Änderung vom 11. Mai 1993, in Kraft seit dem 28. November 1993 (G 1993 427).

²⁸⁷ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²⁸⁸ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

² In der Baubewilligung kann vorgeschrieben werden, dass die Erfüllung der darin enthaltenen Auflagen zu melden ist.

³ Die Gemeinde hat innert drei Arbeitstagen seit Empfang der Anzeige die Übereinstimmung der Baute oder Anlage mit der Baubewilligung und mit den genehmigten Plänen und Unterlagen zu kontrollieren. Die amtlichen Stellen dürfen zur Ausübung ihrer Funktion das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke jederzeit betreten.

⁴ Die Gemeinde kann verlangen, dass die Muster der Fassaden- und Dachgestaltung eingereicht werden.

§ 204 *Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen*

¹ Lassen es besondere Umstände angezeigt erscheinen, kann der Bauherr in der Baubewilligung für die Erfüllung wichtiger Auflagen zur Sicherheitsleistung verhalten werden. Diese darf nicht höher angesetzt werden, als die Kosten der Ersatzvornahme ausmachen würden oder als der Wert des gesicherten Interesses einzuschätzen ist.

² Zur Sicherung von Auflagen können Eigentumsbeschränkungen verfügt werden. Die Baubewilligungsbehörde kann die Eigentumsbeschränkungen im Grundbuchblatt des Baugrundstücks auf Kosten des Bauherrn anmerken lassen.

§ 205 *Ordnung auf Bauplätzen*

Grundeigentümer und für die Bauausführung verantwortliche Personen haben für Ordnung auf dem Bauplatz zu sorgen.

G. Rechtsschutz

§ 206²⁸⁹ *Rechtsmittel*

Alle in Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung und dieses Gesetzes erlassenen Entscheide und Beschlüsse können innert 20 Tagen, Zwischenentscheide innert 10 Tagen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht²⁹⁰ angefochten werden, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt.

²⁸⁹ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²⁹⁰ Gemäss Gesetz über die Schaffung des Kantonsgerichtes vom 19. Mai 2012, in Kraft seit dem 1. Juni 2013 (G 2012 189), wurde die Bezeichnung «Verwaltungsgericht» durch «Kantonsgericht» ersetzt (in K 2013 1805 und G 2013 490 irrtümlich unterlassen).

§ 207²⁹¹ *Einsprache- und Beschwerdebefugnis*

¹ Zur Erhebung von Einsprachen und Beschwerden nach diesem Gesetz sind befugt:

- a. Personen, die an der Abweisung eines Gesuches oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheids, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse haben,
- b. kantonale Behörden gegen Gesuche und Entwürfe sowie gegen Entscheide und Beschlüsse von Gemeinden, sofern das Gesuch, der Entwurf, der Entscheid oder der Beschluss ein Sachgebiet betrifft, das nach den organisationsrechtlichen Bestimmungen für die kantonale Verwaltung zu ihrem Aufgabenbereich gehört,²⁹²
- c. die nach dem Bundesrecht im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen sowie ihre im Kanton Luzern tätigen Sektionen in den dort vorgesehenen Fällen,
- d. andere Organisationen im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes, die sich statutengemäss seit fünf Jahren dem Umwelt-, Natur- und Heimatschutz im Kanton Luzern widmen, im Rahmen ihres statutarischen Zwecks, soweit die Interessen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes berührt werden,
- e. die Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen bei Bauten im Sinn des § 157,
- f. Gemeinden, die von einem Einkaufs- oder Fachmarktzentrum gemäss § 169 Absatz 1 in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen sind,
- g. andere Personen, Behörden und Organisationen, welche die Rechtsordnung dazu ermächtigt.

² Wird vor dem Erlass eines Entscheids oder Beschlusses, der in Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung und dieses Gesetzes ergeht, ein Einspracheverfahren durchgeführt, kann nur Beschwerde erheben,

- a. wer sich am Einspracheverfahren als Partei beteiligt hat oder
- b. wer durch den Entscheid oder Beschluss nachträglich in seinen schutzwürdigen Interessen betroffen ist.

H. Aufsicht, Vollzug, Strafen

§ 208 *Aufsicht*

¹ Der Regierungsrat übt die Aufsicht über die Anwendung der Bau- und Nutzungsvorschriften aus. Er überwacht insbesondere die Erfüllung der Aufgaben, die den Gemeinden obliegen.²⁹³

² Er sorgt für die Koordination der Verfahren bei den kantonalen Instanzen, die für Bauvorhaben eine Bewilligung erteilen müssen.

²⁹¹ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁹² Fassung gemäss Änderung vom 19. Januar 2004, in Kraft seit dem 1. April 2004 (G 2004 103).

²⁹³ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

§ 209 *Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes*

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

² Die Gemeinde hat nach den Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes²⁹⁴ für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes zu sorgen.²⁹⁵

³ Für die Kosten des Verfahrens und der Massnahmen steht der Gemeinde an der Liegenschaft ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch zu, und zwar für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit.²⁹⁶

§ 210 *Einstellung von Bauarbeiten*

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

² Mit dem Erlass der Verfügung ist Busse gemäss Artikel 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches²⁹⁷ anzudrohen.²⁹⁸

³ Baueinstellungsverfügungen können innert 10 Tagen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht²⁹⁹ angefochten werden. Sie sind vorläufig vollstreckbar.³⁰⁰

⁴ Die Gemeinde kann zur Vollstreckung nötigenfalls die Hilfe der Polizei in Anspruch nehmen.³⁰¹

§ 211 *Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen*

¹ Zum Vollzug des Raumplanungsgesetzes, der Raumplanungsverordnung, des Planungs- und Baugesetzes und der gestützt darauf erlassenen Bestimmungen kann die zuständige Behörde oder Dienststelle ihre Massnahmen, Auflagen und Bedingungen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen.³⁰²

²⁹⁴ SRL Nr. 40

²⁹⁵ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²⁹⁶ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

²⁹⁷ SR 311.0

²⁹⁸ Fassung gemäss Änderung des Gesetzes über die Strafprozessordnung vom 11. September 2006, in Kraft seit dem 1. Januar 2007 (G 2006 277).

²⁹⁹ Gemäss Gesetz über die Schaffung des Kantonsgerichtes vom 19. Mai 2012, in Kraft seit dem 1. Juni 2013 (G 2012 189), wurde die Bezeichnung «Verwaltungsgericht» durch «Kantonsgericht» ersetzt (in K 2013 1805 und G 2013 490 irrtümlich unterlassen).

³⁰⁰ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

³⁰¹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

³⁰² § 211 Absatz 1 vom Bundesrat, gestützt auf Artikel 962 Absatz 2 ZGB, am 10. Mai 1990 genehmigt.

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

§ 212³⁰³ *Kosten*

¹ Kanton und Gemeinden erheben für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben Gebühren. Sie können insbesondere auch in den Fällen, in denen diese nicht durch Entscheid zu erledigen sind, Gebühren verlangen.

² Wer als Einsprecher im Baubewilligungs- oder Gestaltungsplanverfahren unterliegt oder auf wessen Einsprache nicht eingetreten wird, trägt die dadurch verursachten amtlichen Kosten. Bei leichtfertigen oder trölerischen Einsprachen gilt dies auch für die weiteren Verfahrenskosten. Die Behörde kann vom Einsprecher einen angemessenen Vorschuss zur Sicherstellung der amtlichen Kosten verlangen.³⁰⁴

³ Der Regierungsrat regelt nach den Grundsätzen der Gebührenbemessung in den §§ 7–11 des Gebührengesetzes³⁰⁵ mit Verordnung unter anderem

- a. die Gebühren für Vorabklärungen, Stellungnahmen und Auskünfte in Bau- und Planungssachen,
- b. die Gebühren für weitere, nicht durch Entscheid abzuschliessende Aufgaben im Bereich der Verfahrenskoordination und des Projektmanagements,
- c. die Begrenzung der Kosten gemäss Absatz 2 und weitere Fälle der Kostenfreiheit oder -reduktion.

Die Gebühren gemäss den Unterabsätzen a und b hat zu bezahlen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.

⁴ Die Gemeinden erlassen für die Bemessung der Gebühren, die für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben zu erheben sind, eine Gebührenordnung.

§ 213³⁰⁶ *Strafbestimmungen*

¹ Vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlungen gegen die §§ 113, 122 Absatz 1, 124, 125 Absatz 1, 126 Absätze 1 und 2, 129 Absätze 1 und 3, 134a, 136 Absatz 2, 142 Absatz 2 Sätze 2 und 3 und Absatz 3 Satz 2, 149, 152 Absatz 1, 153 Absatz 2, 154 Absatz 2, 158 Absätze 1 und 2, 174 Absätze 1 und 2, 184 Absatz 1, 187 Absatz 1, 200 Absatz 1 Satz 1, 202 Absatz 1 und 203 Absätze 1, 2 und 4 dieses Gesetzes werden mit Busse bis 20 000 Franken, in schweren Fällen oder im Wiederholungsfall bis 40 000 Franken bestraft.

² Ist mit der Tat ein finanzieller Vorteil verbunden, wirkt dies strafschärfend. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, muss die Höhe der Busse mindestens dem erzielten Vorteil gleichkommen.

³⁰³ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

³⁰⁴ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

³⁰⁵ SRL Nr. 680

³⁰⁶ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

³ Anstiftung und Gehilfenschaft sind strafbar.

§ 214³⁰⁷ *Strafanzeige*

¹ Jedermann ist berechtigt, Übertretungen gemäss § 213 den Strafverfolgungsbehörden anzuzeigen.

² ...³⁰⁸

I. Schlussbestimmungen

...³⁰⁹

§§ 215–221³¹⁰

II. Aufhebung bisherigen Rechts

§ 222 *Kantonales Recht*

¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden aufgehoben:

- a. das Baugesetz des Kantons Luzern vom 15. September 1970³¹¹,
- b. ...³¹²
- c. ...³¹³

² ...³¹⁴

³⁰⁷ Fassung gemäss Änderung vom 25. Mai 2009, in Kraft seit dem 1. September 2009 (G 2009 266).

³⁰⁸ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

³⁰⁹ Der Zwischentitel «I. Änderung bisherigen Rechts» wurde durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490), aufgehoben.

³¹⁰ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

³¹¹ G XVII 646 (SRL Nr. 735)

³¹² Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

³¹³ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

³¹⁴ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

§ 223 *Kommunales Recht*

¹ Die Bau- und Nutzungsvorschriften der Gemeinden werden aufgehoben, soweit sie diesem Gesetz widersprechen. Bestimmungen in Bau- und Zonenreglementen der Gemeinden, welche einen Bonus für Dach- oder Attikageschosse vorsehen, werden aufgehoben.³¹⁵

² Im Gebiet der Stadt Luzern bleiben die vom Regierungsrat vor der Genehmigung des Zonenplans genehmigten Bebauungspläne in Kraft, soweit sie dem Zonenplan nicht widersprechen.

III. Übergangsbestimmungen

§ 224³¹⁶ *Anpassung des kommunalen Rechts an die Änderung vom 17. Juni 2013*

Die Zonenpläne und die Bau- und Zonenreglemente sind bis spätestens Ende 2023 den neuen Bestimmungen der Änderung vom 17. Juni 2013³¹⁷ anzupassen.

§ 225³¹⁸**§ 226** *Hängige Verfahren*

Die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Gesuche und die beim Regierungsrat hängigen Rechtsmittel sind nach dem neuen Recht, die hängigen Verwaltungsgerichtsbeschwerden nach dem bisherigen Recht zu entscheiden.

§ 227 *Inkrafttreten*

Das Gesetz tritt am 1. Januar 1990 in Kraft. Es unterliegt dem fakultativen Referendum³¹⁹.

Luzern, 7. März 1989

Im Namen des Grossen Rates

Der Präsident: Martin Senn

³¹⁵ Fassung gemäss Änderung vom 20. März 1995, in Kraft seit dem 26. November 1995 (G 1995 449).

³¹⁶ Fassung gemäss Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

³¹⁷ K 2013 1885 und G 2013 490

³¹⁸ Aufgehoben durch Änderung vom 17. Juni 2013, in Kraft seit dem 1. Januar 2014 (G 2013 490).

³¹⁹ Das Planungs- und Baugesetz wurde am 11. März 1989 im Kantonsblatt veröffentlicht (K 1989 376). Die Referendumsfrist lief am 10. Mai 1989 unbenützt ab.

Der Staatsschreiber: Viktor Baumeler

Anhang

Weiter geltende ältere Bestimmungen des PBG

Der Kanton Luzern trat auf den 1. Januar 2014 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)³²⁰ bei und passte auf dieses Datum hin das Planungs- und Baugesetze (PBG) an diese Vereinbarung an. Gemäss Teil III der Änderung des PBG vom 17. Juni 2013 (G 2013 490) gelten für die Gemeinden die im Folgenden aufgeführten älteren Bestimmungen des PBG, Stand 1. Juni 2013, bis zur gemeindeweisen Inkraftsetzung der neuen Bestimmungen durch den Regierungsrat weiter. Der Regierungsrat bezeichnet die Gemeinden, in denen die neuen Bestimmungen gelten, in einem separaten Beschluss (vgl. SRL Nr. 736a³²¹).

Die weiter geltenden älteren Bestimmungen des PBG lauten wie folgt:

§ 23 *Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern*

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

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

§ 24 *Ausnützungsziffer*

¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Gesamtheit der anrechenbaren Geschossflächen der Bauten und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

§ 25 *Überbauungsziffer*

Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der überbaubaren Grundfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

§ 27 *Grünflächenziffer*

Die Grünflächenziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Grünfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

³²⁰ SRL Nr. 737

³²¹ Der Regierungsrat erlässt den Beschluss mit der Bezeichnung der ersten Gemeinde, in der die neuen Bestimmungen gelten.

§ 28 *Versiegelungsanteil*

Der Versiegelungsanteil ist die Verhältniszahl zwischen den versiegelten Flächen und der Grundstücksfläche.

§ 75 *Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement*

¹ Der 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. Im Bau- und Zonenreglement ist die für solche Abweichungen erforderliche Mindestfläche für Gestaltungspläne festzulegen.

² Die Geschosszahl darf im Gestaltungsplan höchstens um ein Vollgeschoss vom massgebenden Zonen- oder Bebauungsplan abweichen. Grössere Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie hinsichtlich Lage und Ausmass im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement festgelegt sind. Die Ausnützungsziffer darf die maximale Ausnützung gemäss Zonen- oder Bebauungsplan um höchstens 15 Prozent überschreiten. Bei Gestaltungsplänen in Bauzonen für verdichtete Bauweise gemäss § 38 Absatz 4 ist kein Ausnützungszuschlag gestattet.

§ 112a *Absatz 1 (neu)*

gilt noch nicht.

§ 120 *Begriff*

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

² Bei den gesetzlichen Grenzabständen handelt es sich um Minimalabstände.

³ Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Treppen usw. werden nur soweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1 m übersteigt. Vorbehalten bleiben die §§ 124, 125 und 132.

§ 121 *Begriff der Massiv- und Weichbauten*

¹ Ein Gebäude gilt als Massivbau, wenn flächenmässig mindestens drei Viertel der Umfassungswände, ab Terrain gemessen, in massiver Bauart (Stein-, Beton-, Stahl-, Glasbauten usw.) ausgeführt sind.

² Als Weichbauten gelten namentlich Holz- und Riegelbauten.

³ Fenster, Türen, Lauben usw. werden bei der Bestimmung der Bauart eines Gebäudes ohne Rücksicht auf ihre Ausführung der Bauart der betreffenden Umfassungswände oder -wandanteile zugerechnet.

⁴ Bauten, deren Umfassungswände massiv, aber nach aussen mit brennbarem Material verkleidet sind, gelten als Weichbauten.

⁵ Bauten, deren Umfassungswände brennbar, aber nach aussen mit nicht brennbarem Material verkleidet sind, gelten als Massivbauten.

⁶ Scheunen gelten als Weichbauten, auch wenn sie bis auf Stallhöhe gemauert oder nach aussen mit nicht brennbarem Material verkleidet sind.

§ 122 *Ordentlicher Grenzabstand*

¹ Der Grenzabstand beträgt die Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4 m bei Massivbauten und 6 m bei Weichbauten.

² In den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen beträgt der Grenzabstand für Massiv- und Weichbauten 4 m.

³ Im Gebiet der Stadt Luzern beträgt der Grenzabstand für Massivbauten mindestens 3,5 m.

⁴ Die Höhe der Fassaden ist in ihrer Mitte ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche zu messen, wobei grössere Unebenheiten im Terrain auszumitteln sind; bei Giebelfassaden ist die Höhe des Giebel-dreieckes nicht mit zu berücksichtigen. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung beziehungsweise Geländer zu messen.

⁵ Bei Fassaden von mehr als 20 m Länge erhöht sich der Abstand zur gegenüberliegenden Grenze um einen Viertel der Mehrlänge bis auf höchstens 10 m. Bei Bauten mit drei und mehr Vollgeschossen werden eingeschossige Anbauten von nicht mehr als 3,5 m Fassadenhöhe, 4,5 m Firsthöhe und 10 m Länge für die Berechnung der Fassadenlänge nicht berücksichtigt. Dies gilt bei Bauten mit weniger als drei Vollgeschossen nur für angebaute Untergeschosse. Bei schräg zur Grenze verlaufenden Fassaden sind die im 10-m-Bereich liegenden Fassadenabschnitte massgebend.

⁶ In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.

§ 123 *Grenzabstand in Einfamilienhausgebieten*

¹ Im Bereich der ein- und zweigeschossigen Wohnzonen kann der minimale Grenzabstand gemäss § 122 Absätze 1–3 herabgesetzt werden, wenn die benachbarten Grundeigentümer in einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung zustimmen und die Herabsetzung keine wesentlichen öffentlichen und privaten Interessen beeinträchtigt.

² Die Gemeinde holt vor ihrem Entscheid die Stellungnahme der Gebäudeversicherung ein.

§ 124 *Grenzabstand bei Kleinbauten*

Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil, 3 m, sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen und nicht mehr als 3,5 m Fassadenhöhe, 4,5 m Firsthöhe und 10 m Fassadenlänge aufweisen.

§ 125 *Grenzabstand bei Unterniveaubauten*

¹ Bei Unterniveaubauten, die um nicht mehr als 1 m über das gewachsene Terrain hinausragen, beträgt der Grenzabstand 2 m, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil. Diese Bestimmung kann durch eine öffentlich beurkundete Vereinbarung geändert werden. Eine solche Vereinbarung ist von der Gemeinde zu genehmigen.

² Bauten, die vollständig unter das gewachsene Terrain zu liegen kommen, dürfen an die Grenze gebaut werden.

§ 126 *Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen*

¹ Stützmauern, freistehende Mauern und Einfriedungen, die nicht mehr als 1,5 m über das gewachsene Terrain hinausragen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Übersteigen sie dieses Mass, sind sie um das Doppelte ihrer Mehrhöhe, höchstens aber 4 m, von der Grenze zurückzusetzen. Vorbehalten bleibt Absatz 2.

² Für Stützmauern und freistehende Mauern, die mehr als 2 m über das gewachsene Terrain hinausragen, sind die Abstandsvorschriften für Bauten massgebend. Das gilt auch für Einfriedungen, die keinen Durchblick gewähren.

³ Für Böschungen und Aufschüttungen sind diese Bestimmungen sinngemäss anzuwenden.

⁴ Vorbehalten bleiben abweichende, öffentlich beurkundete Vereinbarungen der Nachbarn.

⁵ Der Grenzabstand bei Gewächsen richtet sich nach den Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

§ 130 *Begriff*

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

² Bei den gesetzlichen Gebäudeabständen handelt es sich um Minimalabstände.

§ 132 *Gebäudeabstand bei Kleinbauten*

¹ Freistehende Kleinbauten von nicht mehr als 3,5 m Fassadenhöhe, 4,5 m Firsthöhe und 45 m² Grundfläche haben bei Fassaden von nicht mehr als 10 m Länge einen Gebäudeabstand von 4 m, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil, einzuhalten, sofern damit keine erhöhte Gefahr verbunden ist.

² Für freistehende Kleinbauten mit nicht mehr als 3 m Firsthöhe, 4 m Fassadenlänge und 10 m² Grundfläche ist kein minimaler Gebäudeabstand einzuhalten, sofern damit keine erhöhte Gefahr verbunden ist.

³ Diese Vorschrift gilt auch für die Erstellung von Hauptbauten neben Kleinbauten.

⁴ Gegenüber Nachbargrundstücken Dritter ist der ordentliche Grenzabstand einzuhalten.

§ 138 *Berechnung der Anzahl Vollgeschosse*

¹ Bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse ist das Untergeschoss dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als zwei Dritteln seiner Aussenflächen aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragt. Weitere Untergeschosse dürfen nicht sichtbar sein. Ausgenommen sind die Zu- und Wegfahrten von Einstellhallen.

² Ein Dach- oder ein Attikageschoss ist dann mitzurechnen, wenn seine nutzbare Fläche mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt. Als nutzbar gilt jede Fläche ab 1,5 m lichter Raumhöhe.

³ Im Bau- und Zonenreglement kann für Dachgeschosse mit Schrägdächern eine grössere Grundfläche gestattet werden. In diesem Fall sind die Kniestockhöhe und die Dachneigung zu begrenzen.

⁴ Die Kniestockhöhe ist die Höhe ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche.

⁵ Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosshöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

§ 139 *Berechnung der Höhenmasse*

¹ Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1,5 m gewährt werden, wenn es nachweisbar betriebsbedingt ist.

² Die Höhe des Dachfirstes darf höchstens 5 m betragen, gemessen ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Daches. Die Höhe des Attikageschosses darf höchstens 3 m betragen. Auf dem Attikageschoss sind ein Dachaufbau von höchstens 2 m und technisch notwendige Aufbauten zulässig.

³ Ist das Untergeschoss kein Vollgeschoss, wird seine Höhe ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zur Oberkante des Erdgeschossbodens berechnet.

⁴ Die Höhe des Firstes wird in dessen Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.

⁵ Die Traufhöhe wird in ihrer Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zur Unterkante des Dachgesimses gemessen.

⁶ Die Gebäudehöhe kann auch mit Metermassen umschrieben werden.

⁷ Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

⁸ Im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan kann Absatz 2 durch eine andere Regelung ersetzt werden.