

Nr. 735

Planungs- und Baugesetz

vom 7. März 1989* (Stand 1. September 2009)

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 Regionalplanungsverbände,

* 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 Gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108), wurde der bisherige § 1 zu § 1a.

c. der Kanton.

² Die Regionalplanungsverbände sind Gemeindeverbände im Sinne des Gemeindegesetzes.

§ 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^{5, 6}.

² Auf allen Planungs- und Realisierungsstufen sind die ökologischen Gesichtspunkte mitzubeachten.

§ 3 *Zuweisung der Aufgaben*

¹ Den Gemeinden obliegt die Ortsplanung.

² Die Regionalplanungsverbände arbeiten die regionalen Richtpläne aus. Sie koordinieren in Belangen, die auf regionaler Stufe lösbar sind.

³ Der Kanton erarbeitet die Grundlagen der kantonalen Richtplanung und erstellt den kantonalen Richtplan nach den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes. Er koordiniert die Regional- und Ortsplanungen, soweit es aus kantonomer Sicht nötig ist.⁷

§ 4⁸ *Kommissionen*

Der Regierungsrat kann für einzelne Sachbereiche beratende Kommissionen einsetzen.

§ 5⁹

§ 6 *Information und Mitwirkung der Bevölkerung*

¹ Die mit Planungsaufgaben beauftragten Behörden des Kantons, der Regionalplanungsverbände und der Gemeinden unterrichten die Bevölkerung und die von der Planung Betroffenen frühzeitig über die Ziele und den Ablauf ihrer Planungen nach diesem Gesetz.

² Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung und die von der Planung Betroffenen in geeigneter Weise mitwirken können.

⁵ SR 700. Auf dieses Gesetz wird im Folgenden nicht mehr hingewiesen.

⁶ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁷ Fassung gemäss Änderung vom 24. Oktober 1994, in Kraft seit dem 1. Januar 1995 (G 1995 4).

⁸ Fassung gemäss Änderung vom 19. Januar 2004, in Kraft seit dem 1. April 2004 (G 2004 103).

⁹ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

³Bei 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, im öffentlichen Auflageverfahren gemäss den §§ 33b, 61, 69 und 77 Vorschläge einzureichen und Einwendungen zu erheben,¹⁰
- c. durch Einsetzung von Kommissionen, in denen die betroffene Bevölkerung vertreten ist,
- d. durch öffentliche Vernehmlassungsverfahren und Meinungsumfragen.

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

⁵Die Regionalplanungsverbände und die Gemeinden können ein weitergehendes Mitwirkungsverfahren durchführen.¹¹

⁶Im übrigen gilt für die Mitwirkung bei den Richtplänen § 13.

II. Richtplanung

§ 7 *Kantonaler Richtplan*

¹Der Regierungsrat erlässt den kantonalen Richtplan.

²Dieser bedarf der Genehmigung des Kantonsrates¹² in Form eines Kantonsratsbeschlusses¹³.

§ 8¹⁴ *Regionale Richtpläne*

¹Die Regionalplanungsverbände erlassen regionale Richtpläne, sofern die Gesetzgebung oder der kantonale Richtplan dies vorsehen oder eine regionale Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten sonst wie notwendig und zweckmässig ist. Die regionalen Richtpläne unterliegen dem fakultativen Referendum.

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

¹⁰ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹¹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹² 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.

¹³ Gemäss Änderung vom 28. April 2008, in Kraft seit dem 1. August 2008 (G 2008 256), wurde die Bezeichnung «Grossratsbeschluss» durch «Kantonsratsbeschluss» ersetzt.

¹⁴ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

³ Die regionalen Richtpläne bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates. Die betroffenen Gemeinden sind vorher anzuhören.¹⁵

§ 9¹⁶ *Kommunale Richtpläne*

¹ Die Gemeinde erlässt kommunale Richtpläne, in jedem Fall den kommunalen Erschliessungsrichtplan gemäss § 40.¹⁷

² ...¹⁸

³ Die Gemeinden stimmen ihre Richtpläne aufeinander und auf die übergeordneten Planungen ab. Richtpläne verschiedenen Inhalts können zu einem Plan zusammengefasst werden, soweit dies zweckmässig ist.

⁴ Die kommunalen Richtpläne bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates, soweit Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden berührt werden.

§ 10 *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, 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 Der Regierungsrat erlässt Richtlinien über den Inhalt der regionalen und kommunalen Richtpläne.

§ 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.

¹⁵ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁶ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹⁷ Gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108), wurden der Absatz 1 neu gefasst und der Absatz 2 aufgehoben.

¹⁸ Gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108), wurden der Absatz 1 neu gefasst und der Absatz 2 aufgehoben.

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

§ 12²⁰ *Vorprüfung der Richtpläne*

¹ Die regionalen und kommunalen Richtpläne sind vor der öffentlichen Auflage dem zuständigen Departement zur Vorprüfung einzureichen.

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

§ 13 *Verfahren für die Richtpläne*

¹ Die Behörden des Kantons arbeiten den kantonalen Richtplan aus. Sie nehmen Rücksprache mit den Behörden des Bundes, der Nachbarkantone und der Gemeinden sowie mit den Regionalplanungsverbänden. Weitere interessierte Kreise sind anzuhören.²¹

² Die Entwürfe der regionalen und kommunalen Richtpläne sind während 30 Tagen, die Entwürfe der kantonalen Richtpläne während 60 Tagen aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekanntzumachen.

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.²²

§ 14 *Anpassung der Richtpläne*

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

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

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 Regionalplanungsverbandes, bei kommunalen Richtplänen die zuständige Stelle der Gemeinde geringfügige Anpassungen oder solche aufgrund übergeordneter Planungen vor. Eine Genehmigung des Regierungsrates ist nicht erforderlich.²³

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

²¹ Fassung gemäss Änderung vom 19. Januar 2004, in Kraft seit dem 1. April 2004 (G 2004 103).

²² Eingefügt durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²³ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

III. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

§ 15 *Nutzungspläne*

¹Nutzungspläne nach diesem Gesetz sind

- a. der kantonale Nutzungsplan,
- b. der Zonenplan,
- c. der Bebauungsplan,
- d. der Gestaltungsplan.²⁴

²Sie sind für jedermann verbindlich.

§ 16²⁵ *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.

§ 17²⁶ *Zuständigkeit*

¹Die Gemeinde

- a. erlässt Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente; wird diese den Stimmberechtigten zustehende Befugnis dem Gemeindeparlament übertragen, ist wenigstens das fakultative Referendum zu gewährleisten,
- b. erlässt Bebauungspläne; zu beachten bleibt die Einschränkung gemäss § 170 Absatz 2,
- c. entscheidet über Gestaltungspläne,
- d. kann Planungszonen bestimmen.

²Der Regierungsrat

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

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

²⁵ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁶ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

§ 17a²⁷**§ 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 den Richtplänen des Kantons oder den Regionalplanungen anzupassen.²⁸

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.²⁹

§ 19 *Vorprüfung*

¹ Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente und Bebauungspläne sind vor der öffentlichen Auflage dem zuständigen Departement zur Vorprüfung im Rahmen von § 20 Absatz 2 einzureichen.³⁰

² Gestaltungspläne können der Gemeinde zu einer Vorprüfung unterbreitet werden.³¹

§ 20 *Genehmigungspflicht*

¹ Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente und Bebauungspläne bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates.³²

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.³³

§ 21³⁴ *Veröffentlichung*

¹ Die Gemeinde hat im Luzerner Kantonsblatt zu veröffentlichen:³⁵

²⁷ Aufgehoben durch 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 Eingefügt durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

³⁰ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

³¹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

³² Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

³³ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

³⁴ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

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

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

² Das zuständige Departement hat den Erlass kantonaler Nutzungspläne und der zugehörigen Vorschriften im Luzerner Kantonsblatt zu veröffentlichen.

§ 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.³⁶

³ Die Pläne und Reglemente sind in dem für ihren Erlass vorgeschriebenen Verfahren anzupassen oder aufzuheben.

2. **Bauziffern**

§ 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 *Ausnutzungsziffer*

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

² ...³⁷

§ 25 *Überbauungsziffer*

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

³⁶ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

³⁷ Aufgehoben durch Änderung vom 20. März 1995, in Kraft seit dem 26. November 1995 (G 1995 449).

§ 26 *Baumassenziffer*

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

§ 27 *Grünflächenziffer*

Die Grünflächenziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Grünfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

§ 28 *Versiegelungsanteil*

Der Versiegelungsanteil ist die Verhältniszahl zwischen den versiegelten Flächen und der Grundstücksfläche.

§ 29 *Berechnungsweise*

Die Berechnungsweise der Bauziffern wird in der Vollzugsverordnung geregelt.

3. Baulinien³⁸**§ 30**³⁹ *Zweck und Wirkung*

¹Mit Baulinien sollen Räume insbesondere entlang von Verkehrsanlagen, Leitungen, Gewässern, Wäldern, Grundstücksgrenzen, um Naturobjekte, Aussichtspunkte oder Kulturobjekte freigehalten werden. Sie bestimmen die Bebaubarkeit der Grundstücke und gehen allen andern öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor.

²Für Bauten und Anlagen über und unter dem Erdboden, für einzelne Geschosse sowie für bestehende und neue Bauten und Anlagen können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden. Zudem kann verlangt werden, dass an die Baulinien zu bauen ist.

³Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile in Sinn von § 120 Absatz 3 dürfen bis höchstens 1 m über die Baulinie hinausragen.

⁴Baulinien dürfen ausnahmsweise überschritten werden, wenn

- a. bestehende Bauten unter Einhaltung der dafür vorgeschriebenen Mindestanforderungen gegen Wärmeverluste isoliert werden,
- b. dies in einem Nutzungsplan oder einem Reglement der Gemeinde für andere Fälle ausdrücklich vorgesehen wird.

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

³⁹ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

§ 31⁴⁰ *Verfahren*

¹ Sind Baulinien 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 Strassengesetzes⁴¹ über das Verfahren bei Baulinienplänen (§§ 65 und 66).

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

§ 32 *Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen*

Auf öffentlichem Grund dürfen, abweichend von den Abstandsvorschriften, öffentliche Einrichtungen wie Brunnen, Polizeimelder, Telefonkabinen, Schutzdächer, Verteilerkästen, Billettautomaten und Lärmschutzeinrichtungen erstellt und Bäume angepflanzt werden, soweit das öffentliche Interesse es erfordert. Dabei ist auf die Umgebung und die Wünsche benachbarter Grundeigentümer gebührend Rücksicht zu nehmen.

§ 33⁴²

4. Kantonaler Nutzungsplan⁴³

§ 33a⁴⁴ *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 enthalten sein. Andernfalls ist der Richtplan im Verfahren nach § 13 vorgängig anzupassen, wobei die Frist für das öffentliche Auflageverfahren 30 Tage beträgt.

§ 33b⁴⁵ *Verfahren*

¹ Das zuständige Departement erstellt den Entwurf des kantonalen Nutzungsplanes unter Mitwirkung der interessierten kantonalen Stellen, der Regionalplanungsverbände, der Gemeinden und der Grundeigentümer.

⁴⁰ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁴¹ SRL Nr. 755. Auf dieses Gesetz wird im Folgenden nicht mehr hingewiesen.

⁴² Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁴³ Eingefügt durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁴⁴ Eingefügt durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁴⁵ Eingefügt durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²Es 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.

³Den 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.

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

⁵Der 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.

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

5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

a. Allgemeine Bestimmungen⁴⁶

§ 34 *Regelungspflicht der Gemeinden*

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

§ 35⁴⁷ *Zonenplan*

¹Die Gemeinden ordnen in den Zonenplänen die zulässige Nutzung ihres Gebiets. Sie scheidern dabei unter Beachtung der übergeordneten Vorschriften Bau-, Nichtbau- und Schutzzonen aus. Bei der Zonenabgrenzung berücksichtigen sie insbesondere die Anliegen der Landwirtschaft und des Gewerbes sowie die Interessen an der Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung bestehender Betriebe.

²Die Bauzonen können unterteilt werden in Kern- oder Dorfzonen, Wohnzonen, Arbeitszonen, Weilerzonen, Zonen für öffentliche Zwecke, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Grünzonen, Deponiezonen und Abbauzonen.

⁴⁶ Eingefügt durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁴⁷ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

³ Die Nichtbauzonen können unterteilt werden in Landwirtschaftszonen, Übrige Gebiete, Gefahrenzonen und Freihaltezonen.

⁴ Die Gemeinden können weitere Bau- und Nichtbauzonen vorsehen. Sie können auch die Schutzzonen unterteilen.

⁵ Gemischte Zonen und Zonenüberlagerungen sind gestattet, soweit sich die in den einzelnen Zonen zulässigen Nutzungen nicht widersprechen.

§ 36 *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, sind insbesondere Vorschriften zu erlassen über

1. maximale und minimale Ausnützung des Baugrundes (Bauziffern, Versiegelungsanteil, Baubereich, Volumenerhaltung usw.),
2. Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge, Gebäudetiefe, Geschosshöhe, Geschosshöhe, Gestaltung der Bauten,
3. Grenz- und Gebäudeabstände sowie Abstände von Verkehrsanlagen, Waldrändern, Gewässern und Friedhöfen,
4. Bauweise (offen, geschlossen, verdichtet usw.),
5. Zulässigkeit unterirdischer Bauten und Anlagen; dabei ist auf das Grundwasser und den Baugrund Rücksicht zu nehmen,
6. zusätzliche Nutzungsbeschränkungen (z. B. Verbot von Einkaufszentren in bestimmten Zonen oder Differenzierung der Nutzung nach Gebäuden oder Geschossen),
7. Schutz der Gesundheit (Luft-, Licht- und Raumverhältnisse, Isolationen, Baumaterialien usw.),
8. behindertengerechtes Bauen,
9. Erstellung und Sicherung geeigneter Spielplätze und anderer Freizeitanlagen bei Neu- und Umbauten, Beteiligung an gemeinsamen Spielplätzen und Freizeitanlagen, Entrichtung von Ersatzabgaben,
10. Erschliessung der Bauzonen, Verkehrsanlagen, Hofeinfahrten, Einfriedungen,
11. Umgebungsgestaltung, insbesondere Begrünung, Bepflanzung und Gestaltung der Oberflächen zur Schaffung von Rückhaltevolumen für das Regenwasser oder für dessen Versickernlassen,
12. wasserdurchlässige oder abflusshemmende Gestaltung der offenen Abstellflächen,
13. energiesparende Planungs- und Baumassnahmen,
14. Pflicht und Verbot, Abstellflächen für Fahrzeuge auf privatem Grund zu erstellen, und über Ersatzabgaben nach dem Strassengesetz,
15. Schutz des Landschaftsbildes, Erhaltung und Schutz von Naturobjekten, Bäumen und Hecken, Erhaltung und Schaffung von Aussichtspunkten, Schutz von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen,

16. Schutz des Ortsbildes, Erhaltung und Schutz von Kulturobjekten, Erhaltung und Pflege der Bausubstanz ortsbildgerechter Gebäude,
17. Hochhäuser,
18. Abfallbewirtschaftung, Abstellplätze für Kehrrichtbehälter, Kompostier- und Hundeversäuberungsanlagen und andere Entsorgungsanlagen,
19. Lager- und Ablagerungsplätze, Terrainveränderungen, Mauern,
20. planungsrechtliche Voraussetzungen für die Überbauung bestimmter Gebiete (Erlass von Bebauungs- und Gestaltungsplänen, Landumlegung und Grenzregulierung usw.),
21. Lärmschutzeinrichtungen,
22. Mindestzahl und Grösse von Nebenräumen in Mehrfamilienhäusern,
23. Dachgestaltung,
24. Baukontrollen und Bezugsbereitschaft neuer Wohnungen,
25. Beschränkungen für die Erstellung von Zweitwohnungen,
26. Freihaltung von Innenhöfen.

§ 37 *Ausnahmen*

¹ Die Gemeinde kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes bewilligen, insbesondere⁴⁸

- a. beim Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse, wenn die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde,
- b. beim Umbau bestehender reglementwidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft gesehen zu einer erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnutzung entsteht,
- c. zur Erhaltung oder Verbesserung des Ortsbildes oder der Siedlungsqualität.

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. Die zonengemässe Ausnutzung darf in der Regel nicht überschritten werden.

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.

§ 38⁴⁹ *Bauzonen für verdichtete Bauweise*

¹ Wo die Verhältnisse es rechtfertigen, sind im Zonenplan Bauzonen für verdichtete Bauweise zu bestimmen. Für diese Zonen ist im Bau- und Zonenreglement eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Bauziffer festzulegen.

⁴⁸ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

⁴⁹ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

² Die verdichtete Bauweise bezweckt insbesondere

- a. eine haushälterische Nutzung des Bodens,
- b. einen minimalen Erschliessungsaufwand und einen sparsamen Energieverbrauch.

³ Für die verdichtete Bauweise muss Gewähr gegeben sein, dass

- a. sich die Überbauung in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügt und von hoher architektonischer und gestalterischer Qualität ist,
- b. eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität entsteht.

⁴ Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch Bebauungs- oder Gestaltungspläne sicherzustellen. Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan mit verdichteter Bauweise beträgt 2000 m².

...⁵⁰

§ 39⁵¹

§ 40⁵² *Kommunaler Erschliessungsrichtplan*

¹ Der kommunale Erschliessungsrichtplan enthält die Gemeinde- und die Privatstrassen, die Fuss- und die Radwege, die Anschlussgeleise sowie die Energie-, die Frischwasser- und die Abwasseranlagen, die schon bestehen oder zur Erschliessung der Bauzonen 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

- 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.

§ 41⁵³ *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

⁵⁰ Der Zwischentitel «a. Bauzonen» wurde durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201), aufgehoben.

⁵¹ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁵² Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁵³ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

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

²Die 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.⁵⁴

³Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

§ 42⁵⁵ *Erschliessung durch die Gemeinde*

¹Die 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 Erschliessungsrichtplans dazu verpflichteten Grundeigentümer nicht einigen.

²Die Gemeinde 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.⁵⁶

³Die interessierten Grundeigentümer tragen die Kosten. Sofern sie sich nicht einigen, verteilt die Gemeinde die Kosten nach dem Perimeterverfahren.⁵⁷

§ 43⁵⁸ *Etappierung der Bauzonen*

¹Die Gemeinde kann grössere zusammenhängende, unüberbaute und nicht erschlossene Gebiete einer Bauzone der zweiten Etappe zuweisen.

²Die Gemeinde teilt sie ganz oder teilweise der ersten Etappe zu, wenn⁵⁹

- a. die Erschliessung nach Massgabe des kommunalen Erschliessungsrichtplans erstellt oder sichergestellt ist,
- b. der Bebauungs- oder der Gestaltungsplan, wo ein solcher vorgeschrieben ist, vorliegt,
- c. mit dem Beginn der Bauarbeiten in absehbarer Zeit gerechnet werden kann.

³Für das Verfahren gelten sinngemäss die §§ 193, 194 und 196 Absätze 1–3, wobei Auflagen und Bedingungen nur so weit zulässig sind, als sie mit der Erschliessung zusammenhängen.

⁵⁴ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

⁵⁵ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁵⁶ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

⁵⁷ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

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

⁵⁹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

⁴ Die Gemeinde hat den Beschluss über die Umteilung zu veröffentlichen und der zuständigen Dienststelle zuzustellen.⁶⁰

b. Bauzonen⁶¹

§ 44⁶² *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.

§ 45⁶³ *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.

§ 46⁶⁴ *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 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.

⁶⁰ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

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

⁶² Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁶³ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁶⁴ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

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.

§ 47⁶⁵ *Weilerzone*

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung ländlicher Kleinsiedlungen. Sie darf nur für die im regionalen Richtplan als gemischt oder nicht landwirtschaftlich eingestuften Kleinsiedlungen festgelegt werden.

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.

§ 48⁶⁶ *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.

§ 49⁶⁷ *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.

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

⁶⁵ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁶⁶ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁶⁷ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

§ 50⁶⁸ *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 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.

§ 51⁶⁹ *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.

§§ 52–53⁷⁰

c. Nichtbauzonen

§ 54⁷¹ *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. Dazu zählen Bauten, Anlagen und

⁶⁸ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁶⁹ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁷⁰ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁷¹ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

Nutzungen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen.

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.

§§ 54a–55⁷²

§ 56⁷³ *Übriges Gebiet*

¹ Das Übrige Gebiet umfasst Land,

- a. das keiner Nutzung zugewiesen werden kann,
- b. dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist,
- 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.

² In 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 Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf dem Land gemäss Absatz 1b langfristig die Bauzone erweitert werden.

§ 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.

⁷² Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

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

§ 58⁷⁴ *Freihaltezone*

¹ Die 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.

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.

§ 59⁷⁵**d. Schutzzonen****§ 60**⁷⁶

¹ Schutzzonen dienen dem Schutz von

- a. Bächen, Flüssen, Seen und ihren Ufern,
- 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.

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

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

⁷⁶ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

e. Ortsplanungsverfahren

§ 61⁷⁷ *Öffentliche Auflage, Einsprachen*

¹Nach 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. Den Interessierten ist der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement zur Verfügung zu halten.⁷⁸

²Den betroffenen Grundeigentümern und den Haushaltungen sind der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist zuzustellen.

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

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

⁵Die 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.⁷⁹

§ 62⁸⁰ *Behandlung der Einsprachen*

¹Die Gemeinde prüft die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen.⁸¹

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

³Kann 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.⁸²

§ 63⁸³ *Beschlussfassung*

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

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

⁷⁸ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

⁷⁹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

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

⁸¹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

⁸² Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

⁸³ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

- 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.⁸⁴

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

§ 64⁸⁵ *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.⁸⁶

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 Verwaltungsgericht angefochten werden, soweit der Regierungsrat über die Beschwerden befindet oder Anordnungen trifft, an deren Änderung oder Aufhebung ein schutzwürdiges Interesse besteht.

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.

⁸⁴ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

⁸⁵ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁸⁶ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

6. Bebauungsplan

§ 65 *Zweck*

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

§ 66 *Form und allgemeiner Inhalt*

Der Bebauungsplan ist im Massstab 1:500 oder 1:1000 anzufertigen. Er enthält nach Bedarf Bestimmungen über

- a. die weitere Unterteilung der Bauzonen,
- b. die bestehenden und geplanten Verkehrsanlagen mit den baulichen Massnahmen für öffentliche Verkehrsmittel,
- c. Baulinien,⁸⁷
- d. das für öffentliche Bauten und Anlagen erforderliche Gebiet,
- e. Grünzonen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen,
- f. Bauweise (offen, geschlossen, verdichtet usw.),
- g. Landumlegung und Grenzregulierung,
- h. Einkaufs- und Fachmarktzentren,⁸⁸
- i. Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht.

§ 67 *Besonderer Inhalt*

In städtischen Verhältnissen, in Kern- und Dorfzonen sowie dort, wo ortsplanerische, insbesondere wohnhygienische, ästhetische und verkehrstechnische Gesichtspunkte oder Gründe des Orts- und Landschaftsbild-, des Denkmal- und des Grundwasserschutzes es rechtfertigen, können im Bebauungsplan zusätzlich geregelt werden:⁸⁹

- a. Bauziffern,
- b. Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge, Geschosszahl,
- c. Zweckbestimmung, Lage und Grundfläche der Bauten,
- d. Firstrichtung, Dach- und Fassadengestaltung,
- e. unterirdische Bauten und Anlagen,
- f. Nutzung der Freiflächen,
- g. Baumaterialien,
- h. Erhaltung und Anpflanzung von Grünflächen, Bäumen und Hecken.

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

⁸⁸ Fassung der Unterabsätze c und h gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

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

§ 68 *Verhältnis zu Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement*

Der Bebauungsplan kann in Einzelheiten vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abweichen, soweit sich Änderungen bei näherem Studium von Einzelproblemen als notwendig erweisen.

§ 69⁹⁰ *Planungsverfahren*

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

§ 70⁹¹ *Rechtswirkung*

¹ Wird im Bebauungsplan für die gemäss § 66 für bestimmte öffentliche Zwecke ausgeschiedenen Flächen oder für Flächen in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen oder in der Grünzone 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.

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.

§ 71⁹² *Kosten*

¹ Die Gemeinde trägt die mit der Ausarbeitung und dem Erlass eines Bebauungsplanes entstehenden Kosten. Soweit den Grundeigentümern erhebliche Vorteile erwachsen, kann sie ihnen bis zu 50 Prozent der Kosten überbinden.

² Wird darüber keine Einigung erzielt, verteilt die Gemeinde die Kosten nach dem Perimeterverfahren. Bei Verwaltungsgerichtsbeschwerden steht dem Verwaltungsgericht auch die Ermessenskontrolle zu.

7. Gestaltungsplan

§ 72 *Zweck*

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbau-

⁹⁰ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

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

⁹² Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

ung eines zusammenhängenden Gebietes. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene und der Wohnqualität in besonderem Mass Rechnung zu tragen.

2 ...⁹³

§ 73 *Form und Inhalt*

¹ Der Gestaltungsplan ist im Massstab 1:200 oder 1:500 anzufertigen. Er enthält nach Bedarf Bestimmungen namentlich über

- a. Lage, Grösse, Gestaltung und Zweckbestimmung der Bauten und deren Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung,
- b. Grenz- und Gebäudeabstände,
- c. Firstrichtungen sowie Dach- und Fassadengestaltungen,
- d. unterirdische Bauten und Anlagen,
- e. behindertengerechtes Bauen,
- f. Baumaterialien und Farbgebung der Bauten,
- g. Landumlegung und Grenzregulierung,
- h. Einkaufs- und Fachmarktzentren,⁹⁴
- i. Erschliessung,⁹⁵
- k. bauliche Massnahmen für das öffentliche Verkehrsmittel,⁹⁶
- l. Lage, Grösse und Gestaltung der Verkehrsanlagen, der Abstellflächen für Fahrzeuge und der Flächen für die Entsorgung,⁹⁷
- m. Flächen zum Zurückhalten oder Versickernlassen von nicht verschmutztem Abwasser,⁹⁸
- n. Baulinien,⁹⁹
- o. Grünflächen, Bepflanzung, Spielplätze und andere Freizeitanlagen sowie Ruheplätze,¹⁰⁰

⁹³ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

⁹⁴ Gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201), wurde Unterabsatz m aufgehoben und die Unterabsätze h und n eingefügt. Die bisherigen Unterabsätze h-l bzw. n-s wurden zu den Unterabsätzen i-m bzw. o-t.

⁹⁵ Gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201), wurde Unterabsatz m aufgehoben und die Unterabsätze h und n eingefügt. Die bisherigen Unterabsätze h-l bzw. n-s wurden zu den Unterabsätzen i-m bzw. o-t.

⁹⁶ Gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201), wurde Unterabsatz m aufgehoben und die Unterabsätze h und n eingefügt. Die bisherigen Unterabsätze h-l bzw. n-s wurden zu den Unterabsätzen i-m bzw. o-t.

⁹⁷ Gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201), wurde Unterabsatz m aufgehoben und die Unterabsätze h und n eingefügt. Die bisherigen Unterabsätze h-l bzw. n-s wurden zu den Unterabsätzen i-m bzw. o-t.

⁹⁸ Gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201), wurde Unterabsatz m aufgehoben und die Unterabsätze h und n eingefügt. Die bisherigen Unterabsätze h-l bzw. n-s wurden zu den Unterabsätzen i-m bzw. o-t.

⁹⁹ Gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201), wurde Unterabsatz m aufgehoben und die Unterabsätze h und n eingefügt. Die bisherigen Unterabsätze h-l bzw. n-s wurden zu den Unterabsätzen i-m bzw. o-t.

- p. Kindergärten und weitere Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen wie Energie- und Entsorgungsanlagen,¹⁰¹
- q. Kompostieranlagen,¹⁰²
- r. Hundeversäuerungsanlagen,¹⁰³
- s. Terraingestaltung und Einfriedungen,¹⁰⁴
- t. Parzellierung und Etappierung¹⁰⁵.

² Die Gemeinde kann verlangen, dass für Kindergärten die erforderlichen Räume bereitgestellt werden.¹⁰⁶

³ Sie kann vorschreiben, dass wichtige Fusswegverbindungen innerhalb des Gestaltungsgebietes öffentlich begehbar sein müssen.¹⁰⁷

⁴ Der Gestaltungsplan muss eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Die Gemeinde kann verlangen, dass mehrere Entwürfe vorgelegt werden.¹⁰⁸

§ 74¹⁰⁹ *Gestaltungsplanpflicht*

¹ Verständigen sich die beteiligten Grundeigentümer nicht über die Aufstellung oder die Änderung eines Gestaltungsplanes, kann die Gemeinde auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer Beteiligter den Gestaltungsplan aufstellen oder ändern.¹¹⁰

² Soweit erhebliche öffentliche Interessen es erfordern, kann sie vor Erteilung einer Baubewilligung von den Grundeigentümern ohne Rücksicht auf die Grösse der zu überbauenden Fläche einen Gestaltungsplan oder dessen Änderung verlangen.¹¹¹

¹⁰⁰ Gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201), wurde Unterabsatz m aufgehoben und die Unterabsätze h und n eingefügt. Die bisherigen Unterabsätze h–l bzw. n–s wurden zu den Unterabsätzen i–m bzw. o–t.

¹⁰¹ Gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201), wurde Unterabsatz m aufgehoben und die Unterabsätze h und n eingefügt. Die bisherigen Unterabsätze h–l bzw. n–s wurden zu den Unterabsätzen i–m bzw. o–t.

¹⁰² Gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201), wurde Unterabsatz m aufgehoben und die Unterabsätze h und n eingefügt. Die bisherigen Unterabsätze h–l bzw. n–s wurden zu den Unterabsätzen i–m bzw. o–t.

¹⁰³ Gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201), wurde Unterabsatz m aufgehoben und die Unterabsätze h und n eingefügt. Die bisherigen Unterabsätze h–l bzw. n–s wurden zu den Unterabsätzen i–m bzw. o–t.

¹⁰⁴ Gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201), wurde Unterabsatz m aufgehoben und die Unterabsätze h und n eingefügt. Die bisherigen Unterabsätze h–l bzw. n–s wurden zu den Unterabsätzen i–m bzw. o–t.

¹⁰⁵ Gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201), wurde Unterabsatz m aufgehoben und die Unterabsätze h und n eingefügt. Die bisherigen Unterabsätze h–l bzw. n–s wurden zu den Unterabsätzen i–m bzw. o–t.

¹⁰⁶ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

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

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

¹⁰⁹ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹¹⁰ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹¹¹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

³Baubewilligungen in Gebieten, welche die gemäss § 75 Absatz 1 im Bau- und Zonenreglement vorzuschreibende Mindestfläche aufweisen, dürfen in der Regel nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden, sofern kein Bebauungsplan vorliegt. Das gilt insbesondere für ortsbildlich und landschaftlich schützenswerte Gebiete.

§ 75 *Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement*

¹Der Gestaltungsplan kann vom Zonenplan, vom Bau- und Zonenreglement oder vom Bebauungsplan abweichen, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt. Im Bau- und Zonenreglement ist die für solche Abweichungen erforderliche Mindestfläche für Gestaltungspläne festzulegen.¹¹²

²Die 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.¹¹³

³Die Gemeinde kann diese Abweichungen gewähren, wenn¹¹⁴

- a. die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist,
- b. die geplante Überbauung bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht,
- c. es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert,
- d. grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind und abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen von der Grösse von mindestens 20 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der Wohnbauten erstellt werden,¹¹⁵
- e. die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig angelegt werden,
- f. besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden.

⁴Im Bau- und Zonenreglement können zusätzliche Qualitätsanforderungen gestellt werden.

¹¹² Gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201), wurden die Absätze 1, 2 und 3d neu gefasst und Absatz 5 aufgehoben.

¹¹³ Gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201), wurden die Absätze 1, 2 und 3d neu gefasst und Absatz 5 aufgehoben.

¹¹⁴ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹¹⁵ Gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201), wurden die Absätze 1, 2 und 3d neu gefasst und Absatz 5 aufgehoben.

5 ...¹¹⁶

§ 76 *Modell und Profile*

¹ Mit dem Gestaltungsplan ist ein Modell im Massstab 1:500 mit den angrenzenden Bauten und Anlagen einzureichen.

² Die Gemeinde kann weitere Unterlagen (Pläne, Fotografien, Modelle, Grundbuchauszug usw.) verlangen, soweit es zur Überprüfung des Gestaltungsplanes auf seine Übereinstimmung mit den Bau- und Nutzungsvorschriften notwendig ist.¹¹⁷

³ Die Gemeinde kann verlangen, dass exponierte, die Aussicht erheblich beschränkende, anderweitig dominierende oder an Grundstücke Dritter angrenzende Bauten und Anlagen ausgesteckt werden.¹¹⁸

§ 77¹¹⁹ *Auflageverfahren*

¹ Die Gemeinde legt den Gestaltungsplan während 30 Tagen öffentlich auf und macht die Auflage öffentlich bekannt. In der Bekanntmachung ist auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist hinzuweisen.¹²⁰

² Den Grundeigentümern des vom Plan erfassten Gebietes und den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke ist die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist bekannt zu geben.

³ Den interessierten kantonalen Stellen und, bei Bauten im Sinn des § 157, der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen ist gleichzeitig Gelegenheit zu geben, zum Gesuch innert der gesetzten Frist Stellung zu nehmen.¹²¹

⁴ 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 betroffenen Grundeigentümer angegebenen Stelle einzureichen.¹²²

⁵ Die Einsprachen sind den Grundeigentümern innert fünf Tagen nach Ablauf der Auflagefrist zur Stellungnahme zuzustellen.

⁶ Bei geringfügigen Änderungen eines Gestaltungsplanes, die keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren und denen alle direkt betroffenen Grundeigentümer unterschrieben zugestimmt haben, kann auf deren öffentliche Bekanntmachung und Auflage verzichtet werden.

¹¹⁶ Gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201), wurden die Absätze 1, 2 und 3d neu gefasst und Absatz 5 aufgehoben.

¹¹⁷ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹¹⁸ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹¹⁹ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹²⁰ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹²¹ Fassung gemäss Änderung vom 19. Januar 2004, in Kraft seit dem 1. April 2004 (G 2004 103).

¹²² Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

§ 78¹²³ *Behandlung der Einsprachen, Entscheid, grundbuchliche Behandlung*

¹ Die Gemeinde prüft die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen.¹²⁴

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

³ Die Gemeinde entscheidet über den Plan und die nicht erledigten öffentlich-rechtlichen Einsprachen.¹²⁵

⁴ Massnahmen, Auflagen und Bedingungen im Entscheid über den Gestaltungsplan sind von der Gemeinde auf Kosten der Grundeigentümer als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.¹²⁶

§ 79 *Kosten*

¹ Die mit der Ausarbeitung und dem Erlass eines Gestaltungsplanes entstehenden Kosten sind von den Grundeigentümern nach Massgabe der ihnen erwachsenden Vor- und Nachteile zu tragen. Wo erhebliche öffentliche Interessen an einem Gestaltungsplan bestehen, kann die Gemeinde Beiträge leisten.

² Können sich die Grundeigentümer nicht einigen, verteilt die Gemeinde die Kosten nach dem Perimeterverfahren. Bei Verwaltungsgerichtsbeschwerden steht dem Verwaltungsgericht auch die Ermessenskontrolle zu.¹²⁷

§ 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.¹²⁸

8. Planungszone

§ 81 *Zweck*

¹ Die Planungszonen dienen der Sicherstellung der Nutzungsplanung.

¹²³ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹²⁴ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹²⁵ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹²⁶ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹²⁷ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹²⁸ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

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

§ 82 *Zuständigkeit*

¹Die Gemeinde kann für genau bezeichnete Gebiete der Gemeinde Planungszonen bestimmen.¹²⁹

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

§ 83 *Geltungsdauer*

¹Die 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.

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

§ 84¹³⁰ *Verfahren*

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

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

³Die 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.

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

§ 85¹³¹ *Rechtswirkung*

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

¹²⁹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹³⁰ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹³¹ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

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 Landumlegung kann auch zur Erschliessung von Grundstücken durchgeführt werden.

§ 87 *Allgemeine Voraussetzung*

Eine Landumlegung darf in der Regel nur aufgrund eines rechtskräftigen Zonen-, Bebauungs- oder Gestaltungsplanes, eines rechtskräftigen Strassen- oder Baulinienplanes oder Strassenprojektes nach dem Strassengesetz, eines rechtskräftigen Wasserbauprojektes nach dem Wasserbaugesetz oder im Zusammenhang mit der Ausarbeitung oder Anpassung eines solchen Planes oder Projektes vorgenommen werden.

§ 88 *Besondere Voraussetzungen*

¹ Die Gemeinde kann eine Landumlegung von Amtes wegen anordnen und durchführen, wenn¹³²

- a. auf diesem Weg eine den Zielen der Raumplanung besser entsprechende Nutzungsordnung verwirklicht werden kann oder
- b. das öffentliche Interesse die Sanierung eines überbauten Gebietes erfordert.

² Sie ist zur Durchführung einer Landumlegung verpflichtet, wenn¹³³

- a. der Regierungsrat es im Zusammenhang mit Ortsplanungen, Strassen oder anderen öffentlichen Bauten und Anlagen verfügt,
- b. ein Drittel der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des fraglichen Bodens gehört, es verlangt.

¹³² Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹³³ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

§ 89¹³⁴ *Vorprüfung*

Vor der Einleitung einer Landumlegung ist beim zuständigen Departement ein Vorprüfungsverfahren im Sinn von § 19 Absatz 1 durchzuführen.

§ 90 *Landumlegungsentscheid*

¹ Die Landumlegung wird durch einen Entscheid der Gemeinde eingeleitet.¹³⁵

² Im Entscheid ist der Zweck der Landumlegung anzugeben und das Landumlegungsgebiet genau zu umschreiben.

³ Der Entscheid ist öffentlich aufzulegen und bekanntzumachen und den beteiligten Grundeigentümern unter Hinweis auf das Beschwerderecht gemäss § 206 mitzuteilen.

§ 91 *Planungszone*

¹ Beschliesst die Gemeinde die Durchführung einer Landumlegung, kann sie im Verfahren nach § 84 eine Planungszone erlassen.¹³⁶

² Die Planungszone erlischt, wenn der Landumlegungsplan nicht innert zwei Jahren aufgelegt oder innert fünf Jahren seit Auflage der Planungszone genehmigt wird. Der Regierungsrat kann diese Frist nach § 83 verlängern.

§ 92 *Ausscheidung von Land 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 Eigentümern der an der Landumlegung beteiligten Grundstücke zu Gesamteigentum zuzuweisen, soweit sie nicht in das Eigentum eines Gemeinwesens übergehen.

² Für die Abtretung von Rechten zu öffentlichen Zwecken ist die Entschädigung nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes¹³⁷ festzusetzen, wenn keine gütliche Einigung erzielt werden kann.

§ 93 *Neuzuteilung, Wertausgleich*

¹ Jeder beteiligte Grundeigentümer soll einen Anteil an der Verteilungsmasse erhalten, 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.

¹³⁴ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹³⁵ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹³⁶ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹³⁷ SRL Nr. 730. Auf dieses Gesetz wird im Folgenden nicht mehr hingewiesen.

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

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

§ 94 *Massgebender Wert*

¹Für die Schätzung der innerhalb und ausserhalb der Bauzonen liegenden Grundstücke, Bauten, Bäume und anderer Grundstücksbestandteile, die in das Umlegungsverfahren einbezogen sind, ist der Verkehrswert massgebend.

²Der Verkehrswert bestimmt sich nach den Nutzungsmöglichkeiten gemäss rechtskräftigem Nutzungsplan. Wird eine Landumlegung im Hinblick auf einen neuen oder anzupassenden Nutzungsplan durchgeführt, bestimmt er sich nach den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten.

§ 95 *Fälligkeit von Ausgleichszahlungen*

¹Ausgleichszahlungen für Mehr- oder Minderwerte, die nicht durch Boden ausgeglichen werden können, für unüberbaubare Grundstücke und für andere Vor- und Nachteile im Sinn von § 93 werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landumlegungsplanes fällig. Sie sind der Gemeinde zuhanden der Berechtigten zu bezahlen.¹³⁸

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

³Ergeben sich bei der Vermessung Korrekturen im Landumlegungsplan, entscheidet die Gemeinde über Nach- und Rückforderungen.¹³⁹

§ 96 *Bereinigung der Rechte*

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen können aufgehoben, geändert oder auf neue Grundstücke verlegt werden. Für die Ordnung der Grundpfandverhältnisse finden die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches¹⁴⁰, insbesondere die Artikel 802–804 und 811, Anwendung.

§ 97¹⁴¹ *Auflageverfahren*

¹Der Landumlegungsplan mit Verkehrswertschätzung, vorgesehener Neuzuteilung und allfälligem Wertausgleich ist für die Beteiligten während 30 Tagen zur Einsichtnahme

¹³⁸ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹³⁹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁴⁰ SR 210

¹⁴¹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

aufzulegen. Die Grundeigentümer sind von der Gemeinde davon in Kenntnis zu setzen. Während der Auflagefrist kann bei der angegebenen Stelle schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache ist zu begründen.

² Bei schriftlicher Zustimmung aller Beteiligten kann auf die Planaufgabe verzichtet werden.

§ 98 *Genehmigung, Inkrafttreten*

¹ Die Gemeinde prüft die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen.¹⁴²

² Sie entscheidet über die unerledigten Einsprachen und beschliesst den Landumlegungsplan. Ihre Entscheide und Beschlüsse können mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.¹⁴³

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

⁴ Die neuen Rechtsverhältnisse treten frühestens mit der Genehmigung des Landumlegungsplanes durch den Regierungsrat und, sofern die Landumlegung im Hinblick auf einen neuen oder anzupassenden Nutzungsplan durchgeführt wird, mit der Rechtskraftbeschreibung des neuen oder angepassten Nutzungsplanes in Kraft. Die Gemeinde kann einen späteren Zeitpunkt für das Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse festlegen.¹⁴⁴

§ 99¹⁴⁵ *Kosten*

Die Kosten der Landumlegung, einschliesslich der Aufwendungen für Anlagen, die vorwiegend den allgemeinen Bedürfnissen des Landumlegungsgebietes dienen, kann die Gemeinde soweit den Beteiligten überbinden, als ihnen Vor- und Nachteile erwachsen.

§ 100 *Ergänzendes Recht*

Der Regierungsrat regelt das Nähere mit Verordnung.

§ 101 *Vorbehalt weiterer Bestimmungen*

¹ Für die land- und forstwirtschaftlichen Güterzusammenlegungen gelten die Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Bodenverbesserungsrechts.

² Vorbehalten bleiben die Sondervorschriften über den Nationalstrassenbau.

¹⁴² Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁴³ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁴⁴ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

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

II. Grenzregulierung

§ 102 *Zweck und Voraussetzungen*

¹ Für ungünstig abgegrenzte Baugrundstücke, die ihrem Flächeninhalt nach überbaubar sind, kann die Gemeinde auf den Zeitpunkt der Überbauung auf Begehren eines Grundeigentümers oder von Amtes wegen eine Grenzregulierung anordnen.¹⁴⁶

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

§ 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, können einen Anspruch auf die Geldentschädigung des Grundeigentümers geltend machen.

§ 104 *Verfahren*

¹ Die Gemeinde legt nach Anhören der Beteiligten die neuen Grenzen, die allfällig zu leistenden Entschädigungen und die Verteilung der Kosten fest.¹⁴⁷

² Im übrigen sind die Vorschriften über die Landumlegung sinngemäss anzuwenden (§§ 86 ff.).

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.

¹⁴⁶ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁴⁷ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

II. Entschädigungen

§ 106 *Grundsatz*

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

§ 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.

§ 111¹⁴⁸ *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.

§ 112 *Ergänzendes Recht*

Der Regierungsrat regelt das Nähere mit Verordnung¹⁴⁹.

E. Bauvorschriften**I. Allgemeine Bestimmungen****§ 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*

¹Erfordert 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.

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

¹⁴⁸ Fassung gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 20. November 2000, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 1).

¹⁴⁹ Verordnung über Grundeigentümer-Beiträge an öffentliche Werke (Perimeterverordnung) vom 16. Oktober 1969 (SRL Nr. 732).

³ Massnahmen zur Vorbereitung von Planung und Projektierung wie Begehungen, Plan-
aufnahmen, Vermessungen und Bodenuntersuchungen sind zu dulden. Sie sind im vor-
aus dem Besitzer des betroffenen Grundstücks in angemessener Weise anzuzeigen. Der
durch diese Massnahmen entstandene Schaden ist zu ersetzen. Im Streitfall wird die Ent-
schädigung 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.

§ 115¹⁵⁰ *Strassenbenennung, Häusernummerierung*

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

² Ihr Entscheid kann mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten wer-
den. 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 Be-
messung insbesondere der Standort und die Grösse sowie die Dauer der Aufstellung der
Reklame zu berücksichtigen sind. Die Gebühren sind in der Reklameverordnung festzu-
setzen. Das Anbringen von Reklame für Veranstaltungen ideeller Vereine ist gebühren-
frei, sofern auf demselben Werbeträger nicht gleichzeitig kommerzielle Werbung ge-
macht wird.

⁵ Der Regierungsrat kann die Kompetenz zur Bewilligung von Reklamen auf Gesuch hin
ganz oder teilweise der Gemeinde übertragen.¹⁵¹

¹⁵⁰ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁵¹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

II. Erschliessung

§ 117 *Grundsatz*

Für die Erschliessung der Grundstücke gelten die bundesrechtlichen Vorschriften.

§ 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.¹⁵²

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

§ 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.¹⁵³

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

¹⁵² Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁵³ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

III. Abstände

1. Grenzabstand

§ 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 Giebel Fassaden 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.¹⁵⁴

§ 123¹⁵⁵ *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.¹⁵⁶

² Bauten, die vollständig unter das gewachsene Terrain zu liegen kommen, dürfen an die Grenze gebaut werden.

¹⁵⁴ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹⁵⁵ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁵⁶ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

§ 126 *Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen*¹⁵⁷

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^{158, 159}.

§ 127 *Grenzabstand bei Bauten am Zonenrand*

Bauten und Anlagen am Bauzonenrand haben von der Grenze zwischen den Bauzonen und den Nichtbauzonen die in den §§ 122 ff. vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

§ 128¹⁶⁰ *Vereinbarungen über Grenzabstände*

Durch öffentlich beurkundete Vereinbarungen der Grundeigentümer können die Grenzabstände unter Wahrung ihrer Summe abweichend von den Regelungen der §§ 122 und 124 auf die beiden Grundstücke verteilt werden.

§ 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 beziehungs-

¹⁵⁷ Gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 20. November 2000, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 1), wurden die Sachüberschrift und Absatz 5 neu gefasst.

¹⁵⁸ SRL Nr. 200

¹⁵⁹ Gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 20. November 2000, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 1), wurden die Sachüberschrift und Absatz 5 neu gefasst.

¹⁶⁰ Fassung gemäss Änderung vom 11. Mai 1993, in Kraft seit dem 28. November 1993 (G 1993 427).

weise 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.¹⁶¹

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.¹⁶²

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

2. Gebäudeabstand

§ 130 *Begriff*

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

² Bei den gesetzlichen Gebäudeabständen handelt es sich um Minimalabstände.

§ 131 *Ordentlicher Gebäudeabstand*

¹ Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der gesetzlichen Grenzabstände.

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

³ Vorbehalten bleibt § 123.

§ 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.

¹⁶¹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁶² Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

³ Diese Vorschrift gilt auch für die Erstellung von Hauptbauten neben Kleinbauten.

⁴ Gegenüber Nachbargrundstücken Dritter ist der ordentliche Grenzabstand einzuhalten.

3. Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen

§ 133 *Voraussetzungen*

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

- a. in bestehenden Ortskernen,
- b. in Bauzonen für verdichtete Bauweise,
- c. bei Industrie- und Gewerbebauten innerhalb ihrer Anlage,
- d. bei schwierigem Baugelände,
- e. zur Erhaltung architektonisch oder historisch wertvoller Ortsteile,
- f. bei bestehenden Gebäuden für Isolationen gegen Wärmeverluste,
- g. in Bebauungs- und Gestaltungsplänen, wobei von den Nachbargrundstücken die ordentlichen Abstände zu wahren sind,
- h. für Lärmschutzeinrichtungen,
- i. für zeitlich befristete Bauten, wobei von den Nachbargrundstücken die ordentlichen Abstände einzuhalten sind,
- k. in andern in diesem Gesetz vorgesehenen oder in ausserordentlichen Fällen.

² Eine Ausnahmegewilligung darf nur erteilt werden, wenn die öffentlichen Interessen und schutzwürdige private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soll ein Grenzabstand von weniger als 2 m eingeräumt werden, ist eine öffentlich beurkundete Vereinbarung der Grundeigentümer erforderlich.¹⁶³

³ Soll ein Anbau an ein Gebäude erstellt werden, das die vorschriftsgemässen Abstände wohl auf der Anbauseite, nicht aber auf einer andern Seite einhält, ist ebenfalls eine Ausnahmegewilligung erforderlich.

⁴ Steht auf einem Nachbargrundstück bereits eine Baute in einem geringeren Abstand von der gemeinsamen Grenze, als das Planungs- und Baugesetz vorschreibt, kann ausnahmsweise ein kleinerer Gebäudeabstand bewilligt werden, sofern der neue Bau mindestens den gesetzlichen Grenzabstand einhält und die Unterdistanz zum Nachbargebäude unter den Gesichtspunkten der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes tragbar erscheint.¹⁶⁴

⁵ 165

...

¹⁶³ Gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 20. November 2000, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 1), wurde Absatz 2 neu gefasst und Absatz 5 aufgehoben.

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

¹⁶⁵ Gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 20. November 2000, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 1), wurde Absatz 2 neu gefasst und Absatz 5 aufgehoben.

§ 134¹⁶⁶ *Zuständigkeit*

Über Ausnahmen wird im Baubewilligungsverfahren entschieden. Vor dem Entscheid ist die Stellungnahme der Gebäudeversicherung einzuholen.

4. Andere Abstände**§ 135** *Strassenabstand*

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

§ 136¹⁶⁷ *Waldbabstand*

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 Waldbabstand 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.¹⁶⁸

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 zuständige Departement erteilt werden, wenn in ausserordentlichen Fällen historische oder wichtige raumplanerische Gründe für ein Bauvorhaben sprechen und diese Gründe gegenüber den forstlichen Interessen überwiegen.¹⁶⁹

⁵ Für die Haftung gelten die bundesrechtlichen Vorschriften.

§ 137¹⁷⁰ *Gewässerabstand*

Der Gewässerabstand richtet sich nach den Bestimmungen des Wasserbaugesetzes¹⁷¹.

¹⁶⁶ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁶⁷ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹⁶⁸ Fassung gemäss Änderung vom 19. Januar 2004, in Kraft seit dem 1. April 2004 (G 2004 103).

¹⁶⁹ Fassung gemäss Änderung vom 19. Januar 2004, in Kraft seit dem 1. April 2004 (G 2004 103).

¹⁷⁰ Fassung gemäss Änderung vom 19. Januar 2004, in Kraft seit dem 1. April 2004 (G 2004 103).

¹⁷¹ SRL Nr. 760

IV. Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe

§ 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 Geschosszahl 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.

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kulturdenkmäler¹⁷²

§ 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.

§ 140a¹⁷³

§ 141 *Gebäude- und Grundstückunterhalt*

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

§ 142¹⁷⁴ *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 1960¹⁷⁵ 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.

¹⁷² Fassung gemäss Änderung des Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 6. April 2009, in Kraft seit dem 1. August 2009 (G 2009 209).

¹⁷³ Aufgehoben durch Änderung vom 22. Juni 1998, in Kraft seit dem 1. Januar 1999 (G 1998 278).

¹⁷⁴ Fassung gemäss Änderung des Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 6. April 2009, in Kraft seit dem 1. August 2009 (G 2009 209).

¹⁷⁵ SRL Nr. 595. Auf dieses Gesetz wird im Folgenden nicht mehr hingewiesen.

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 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.

§ 143¹⁷⁶ *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 1991¹⁷⁷.

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 1999¹⁷⁸, zu beachten.

§ 144¹⁷⁹

§ 144a¹⁸⁰

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

¹⁷⁶ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹⁷⁷ SR 784.40

¹⁷⁸ SR 814.710

¹⁷⁹ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹⁸⁰ Aufgehoben durch Änderung vom 22. Juni 1998, in Kraft seit dem 1. Januar 1999 (G 1998 278).

genügende Sicherheit für ihre Bewohner und Benützer zu bieten. Der Regierungsrat erlässt in der Vollzugsverordnung die notwendigen Vorschriften.¹⁸¹

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 gefahrdrohenden Zustände oder Vorgänge wie Rutsch oder Steinschlag ausgehen.

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).¹⁸²

§ 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.

§ 147 *Brandmauern*

¹ Die Pflicht zur Erstellung von Brandmauern ist im Gesetz über den Feuerschutz¹⁸³ und in der Vollzugsverordnung¹⁸⁴ 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.
- 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.

¹⁸¹ Die Erfordernisse der Feuersicherheit sind im Gesetz über den Feuerschutz (SRL Nr. 740) und in den dazu erlassenen Verordnungen festgelegt.

¹⁸² Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁸³ SRL Nr. 740

¹⁸⁴ SRL Nr. 740a

- 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.¹⁸⁵

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

§ 148¹⁸⁶

§ 149¹⁸⁷ *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 1951¹⁸⁸. Ist überdies eine Baubewilligung im Sinn von § 196 erforderlich, finden die Vorschriften zum Baubewilligungsverfahren, insbesondere zur Verfahrenskoordination, Anwendung (§§ 188 ff.).

VII. Schutz der Gesundheit

a. Allgemeine Bestimmungen

§ 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.

¹⁸⁵ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁸⁶ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹⁸⁷ Fassung gemäss Änderung vom 19. Januar 2004, in Kraft seit dem 1. April 2004 (G 2004 103).

¹⁸⁸ SRL Nr. 786

§ 151¹⁸⁹ *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 Energiegesetzes¹⁹⁰.

⁴ ...¹⁹¹

§ 154 *Raummasse*

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

² Bei Mehrfamilienhäusern haben die Wohn- und Schlafräume eine Bodenfläche von mindestens 10 m² und eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m aufzuweisen. Im Dach- und Untergeschoss und bei Einfamilienhäusern genügt eine Höhe von mindestens 2,2 m; in abgeschrägten Räumen muss diese Höhe mindestens bei der Hälfte des Zimmers eingehalten werden.

³ Treppen in Mehrfamilienhäusern müssen mindestens 1,2 m breit sein.

§ 155 *Isolationen*

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

¹⁸⁹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁹⁰ SRL Nr. 773

¹⁹¹ Aufgehoben durch Änderung vom 20. März 1995, in Kraft seit dem 26. November 1995 (G 1995 449).

²Für die Isolation gegen Wärmeverlust gilt § 164.

§ 156¹⁹² *Ausnahmen*

Aus wichtigen Gründen, insbesondere bei Umbauten und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, können in der Baubewilligung Ausnahmen von den Bestimmungen der §§ 152–155 gestattet werden.

§ 157 *Behindertengerechtes Bauen*

¹Neue Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benützbar sind.

²Bestehende Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind bei Erweiterungen und neubauähnlichen Umbauten den Bedürfnissen der Behinderten anzupassen.

³Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern, Wohnüberbauungen, grösseren industriellen und gewerblichen Bauten und Anlagen sowie bei deren Erweiterung und neubauähnlichem Umbau sind die Bedürfnisse der Behinderten angemessen zu berücksichtigen.¹⁹³

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

⁵Der Regierungsrat bestimmt in der Verordnung, welche Baugesuche für Bauten und Anlagen im Sinn der Absätze 1–3 der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen gemäss § 193 mitzuteilen sind.¹⁹⁴

⁶Er erlässt in der Verordnung Detailvorschriften über die baulichen Massnahmen für Behinderte und legt fest, welche dadurch bedingten Mehrflächen bei der Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche in Abzug gebracht werden können.¹⁹⁵

b. Spielplätze und Freizeitanlagen

§ 158 *Erstellung*

¹Bei 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.

¹⁹² Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁹³ Fassung gemäss Änderung vom 11. Mai 1993, in Kraft seit dem 28. November 1993 (G 1993 427).

¹⁹⁴ Fassung gemäss Änderung vom 19. Januar 2004, in Kraft seit dem 1. April 2004 (G 2004 103).

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

²Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen muss mindestens 15 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der Wohnbauten und Überbauungen betragen.¹⁹⁶

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

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

⁵ ...¹⁹⁷
...

§ 159 *Ersatzabgaben*

¹Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat der Bauherr eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten.

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

³Über die Ersatzabgabe wird in der Baubewilligung aufgrund der Gemeindevorschriften entschieden.¹⁹⁸

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

c. Immissionsschutz

§ 160¹⁹⁹

§ 161 *Vermeidung übermässiger Immissionen*

¹Bei 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.

²Wo die Verhältnisse es als angezeigt erscheinen lassen, können vom Gesuchsteller im Baubewilligungsverfahren nähere Angaben und Unterlagen über die vorgesehenen Baumethoden usw. verlangt werden.²⁰⁰

¹⁹⁶ Fassung der Absätze 2 und 5 gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

¹⁹⁷ Aufgehoben durch Änderung vom 19. Januar 2004, in Kraft seit dem 1. April 2004 (G 2004 103).

¹⁹⁸ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

¹⁹⁹ Aufgehoben durch Änderung vom 20. März 1995, in Kraft seit dem 26. November 1995 (G 1995 449).

³ Die Gemeinde hat in der Baubewilligung und auch während der Bauausführung Massnahmen zur Vermeidung übermässiger Einwirkungen auf die Nachbarschaft vorzuschreiben.²⁰¹

⁴ Sie kann die Ausführung lärmiger Bauarbeiten auf bestimmte Zeiten beschränken, soweit hierüber nicht bereits zwingende Vorschriften bestehen, und die Transportrouten und Anlieferungszeiten bestimmen.²⁰²

⁵ Sie hat die Einhaltung dieser Vorschriften und der gestützt darauf erlassenen Verfügungen periodisch zu kontrollieren.²⁰³

⁶ Die Absätze 1–5 gelten auch für Abbrucharbeiten.

d. Bezug von Neubauten

§ 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.

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.

²⁰⁰ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²⁰¹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

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

²⁰³ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

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.²⁰⁴

§ 165²⁰⁵ *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.

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

IX. Hochhäuser

§ 166 *Begriff und allgemeine Voraussetzungen*

¹ Hochhäuser sind Bauten, die mehr als acht Vollgeschosse aufweisen oder deren oberster Geschossboden mehr als 22 m über dem der Feuerwehr zugänglichen angrenzenden Gelände liegt.

² Sie dürfen nur an ortsplannerisch, insbesondere ästhetisch und verkehrsmässig geeigneten Punkten und nur aufgrund eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erstellt werden.²⁰⁶

²⁰⁴ Fassung gemäss Änderung vom 11. Mai 1993, in Kraft seit dem 28. November 1993 (G 1993 427).

²⁰⁵ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

³ Die zonengemässe Ausnützung darf nicht überschritten werden. Vorbehalten bleibt § 75.

⁴ Im Bereich historischer Ortskerne ist der Bau von Hochhäusern untersagt. Im Zonenplan oder in einem Bebauungsplan können weitere Gebiete bezeichnet werden, in denen keine Hochhäuser errichtet werden dürfen.

§ 167 *Besondere Voraussetzungen*

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

- a. Die Grenz- und Gebäudeabstände sind unter Berücksichtigung des Schattenwurfs und Lichtentzugs festzusetzen.
- b. Wohnhochhäuser haben genügend windgeschützte Aufenthaltsräume im Freien (Balkone, Gemeinschaftsterrassen usw.) und genügende Einstellräume für Hausrat usw. aufzuweisen.
- c. Für Statik, Isolation, Materialbeschaffenheit, Mauerdicken, Materialwahl, Farbgebung, Reklamen, Aufschriften, Hygiene, Vertikalverbindungen, Fluchtwege, Feuerpolizei, Löschvorrichtungen, Kehrichtbeseitigung usw. sind besondere Auflagen zu machen. Die besonderen feuerpolizeilichen Vorschriften und Richtlinien bleiben vorbehalten.

§ 168²⁰⁷ *Profile*

Die Gemeinde kann verlangen, dass die für die Beurteilung eines Hochhauses massgebenden Punkte im Gelände ausgesteckt werden.

X. Einkaufs- und Fachmarktzentren²⁰⁸

§ 169²⁰⁹ *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.

²⁰⁶ Fassung gemäss Änderung vom 20. März 1995, in Kraft seit dem 26. November 1995 (G 1995 449).

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

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

²⁰⁹ 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 Geschossflächen, einschliesslich Bedienungs-, Pult-, Gestell- und Auslageflächen. Ausgenommen sind gedeckte Ladengassen, die dem Publikumsverkehr dienen.

§ 170²¹⁰ *Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren*

¹ Für Einkaufszentren ist bei einer Nettofläche über 1500 m² ein Gestaltungsplan, bei einer Nettofläche über 3000 m² ein Bebauungsplan erforderlich. Für Fachmarktzentren bedarf es solcher Pläne bei Nettoflächen über 3000 m² und über 6000 m².

² Für Einkaufszentren mit einer Nettofläche über 6000 m² und für Fachmarktzentren mit einer Nettofläche über 10000 m² ist der dafür erforderliche Bebauungsplan durch die Stimmberechtigten zu erlassen. Wird diese Befugnis dem Gemeindeparlament übertragen, ist wenigstens das fakultative Referendum zu gewährleisten.²¹¹

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 Departement, ob und wie die davon betroffenen Gemeinden untereinander, der Regionalplanungsverband oder der Kanton für eine ausreichende Abstimmung der im Einzelfall notwendigen Massnahmen zu sorgen haben. Dabei können etwa in Richt- und Nutzungsplänen oder in anderer geeigneter Weise Aussagen insbesondere zu Standort, Grösse und Erschliessung solcher Zentren vorgesehen werden.

²¹⁰ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²¹¹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

§ 171²¹² *Besondere Anforderungen an Einkaufszentren*

¹ Einkaufszentren haben sich in die nach den Richtplänen des Kantons, der Regionen und 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.

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

§ 172²¹³ *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 Verwaltungsgericht angefochten werden, soweit der Regierungsrat über die Beschwerden befindet.

§ 173²¹⁴ *Planungskosten*

¹ Die mit der Ausarbeitung und dem Erlass eines Bebauungsplanes für ein Einkaufs- oder Fachmarktzentrum entstehenden Kosten sind abweichend von § 71 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.

² Im Übrigen gelten die §§ 71 Absatz 2 und 79.

²¹² Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²¹³ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²¹⁴ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

XI. Camping

§ 174²¹⁵ *Campieren*

¹Wohnwagen, 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.

²Neben 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.

³Das 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.

§§ 175–176²¹⁶

§ 177²¹⁷ *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.

XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen²¹⁸

§ 178²¹⁹ *Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen*

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

²¹⁵ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²¹⁶ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²¹⁷ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²¹⁸ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²¹⁹ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

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.

§ 179²²⁰

§ 180²²¹ *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 Raumplanungsverordnung²²²),
- 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.

§ 181²²³ *Kantonalrechtliche 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. schützenswerten Bauten und Anlagen (Art. 24d Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung),
- c. Bauten in Streusiedlungsgebieten (Art. 39 Abs. 1 Raumplanungsverordnung),
- d. 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).

²²⁰ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²²¹ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²²² SR 700.1. Auf diese Verordnung wird im Folgenden nicht mehr hingewiesen.

²²³ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

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

§ 183²²⁵**F. Baubewilligung und Baukontrolle****§ 184²²⁶** *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 besteht, 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

- a. in einem vereinfachten Verfahren nach § 198 bewilligt werden können,
- b. in der Regel keiner Baubewilligung bedürfen.

§ 185²²⁷**§ 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.

²²⁴ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²²⁵ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²²⁶ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²²⁷ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

§ 187²²⁸ *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.

§ 188²²⁹ *Baugesuch, Beilagen*

¹ Das Baugesuch mit den für eine Prüfung und Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen, vom Regierungsrat in der Verordnung angeführten Beilagen ist in der jeweils notwendigen Anzahl, mindestens aber dreifach der Gemeinde einzureichen.²³⁰

² Es ist von der Bauherrschaft und den Grundeigentümern zu unterzeichnen. Bei gemeinschaftlichem Eigentum bedarf es der nach Massgabe des Zivilrechts erforderlichen Zustimmung durch die Gesamt-, Mit- oder Stockwerkeigentümer.

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.

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.

§§ 189–190²³¹

§ 191²³² *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 Anlage ersichtlich ist; dabei ist die Höhe des Erdgeschossbodens (oberkant) zu kennzeichnen.

² Das Baugespann darf bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baubewilligungs- und eines allfälligen Beschwerdeverfahrens nicht beseitigt werden. Die Gemeinde oder, wäh-

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

²²⁹ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²³⁰ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²³¹ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²³² Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

rend des Beschwerdeverfahrens, die Beschwerdeinstanz können die vorzeitige Beseitigung des Baugespanns verfügen, wenn der Stand des Verfahrens es erlaubt.²³³

§ 192²³⁴ *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.

§ 192a²³⁵ *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 in Artikel 9 Absatz 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und dessen Ausführungsbestimmungen für Bauten und Anlagen speziell angeführte massgebliche Verfahren, unabhängig davon, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist oder nicht,
- c. das Baubewilligungsverfahren in den übrigen Fällen.

² Die im Leitverfahren zuständige Behörde ist die Leitbehörde. Der Regierungsrat kann in der Verordnung für das Leitverfahren gemäss Absatz 1b andere Leitbehörden bestimmen.

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 in der Verordnung bezeichnete Departement.

⁴ Ist im Leitverfahren gemäss Absatz 1b eine kantonale Behörde Leitbehörde, erlässt diese mit ihrem Entscheid zugleich alle weiteren in der gleichen Sache erforderlichen Bewilligungen und Verfügungen kantonaler Behörden.

²³³ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²³⁴ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

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

⁵ 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.

§ 193²³⁶ *Bekanntmachung und Auflage*

¹ Entspricht das Baugesuch den formellen Anforderungen, ist es sofort 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. In der Bekanntmachung ist auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist hinzuweisen.

³ Den Anstössern ist die öffentliche Auflage des Baugesuchs mit eingeschriebenem Brief und 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.

⁴ Den interessierten kantonalen Stellen und, bei Bauten im Sinn des § 157, der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen ist gleichzeitig Gelegenheit zu geben, zum Gesuch innert der gesetzten Frist Stellung zu nehmen.²³⁷

§ 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 und in der Bekanntgabe an die Anstösser angegebenen Stelle einzureichen.²³⁸

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.²³⁹

§ 195²⁴⁰ *Prüfung des Baugesuchs*

¹ Die Baubewilligungsbehörde prüft von Amtes wegen, ob das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften entspricht und ob das Baugrundstück

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

²³⁷ Fassung gemäss Änderung vom 19. Januar 2004, in Kraft seit dem 1. April 2004 (G 2004 103).

²³⁸ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²³⁹ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁴⁰ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

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.

§ 196²⁴¹ *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.²⁴²

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.²⁴³

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.²⁴⁴

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

²⁴¹ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

²⁴² Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²⁴³ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²⁴⁴ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

§§ 196a–197²⁴⁵**§ 198**²⁴⁶ *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 Anstössern gemäss § 193 Absatz 3 und weiteren betroffenen Grundeigentümern, die dem Bauvorhaben nicht durch Unterschrift zugestimmt haben, mit dem Hinweis bekannt zu geben ist, dass sie innert zehn Tagen Einsprache erheben können,
- e. ...²⁴⁷

§ 198a²⁴⁸ *Behandlungsfristen*

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

§ 199²⁴⁹**§ 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 die Ausführung von Aushubarbeiten auf sein Risiko hin bereits vorher bewilligen.

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.

§ 201 *Geltungsdauer der Baubewilligung*

¹ Die Baubewilligung erlischt,

²⁴⁵ Aufgehoben durch Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

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

²⁴⁷ Aufgehoben durch Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²⁴⁸ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

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

- a. wenn die Baute oder Anlage nicht innerhalb Jahresfrist, 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 werden²⁵⁰.

²Die Gemeinde kann auf Gesuch die Gültigkeit einer Baubewilligung, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, um längstens ein Jahr 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 Jahresfrist gemäss Absatz 1a zu stellen.²⁵¹

§ 202²⁵² *Planänderungen*

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

²Für 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.

³Abweichungen, die offensichtlich keine schutzwürdigen privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren, kann die zuständige Stelle der Gemeinde von sich aus gestatten.²⁵³

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

§ 203²⁵⁴ *Meldepflicht, Baukontrolle*

¹Zur 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.

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

²⁵⁰ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²⁵¹ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²⁵² Fassung gemäss Änderung vom 11. Mai 1993, in Kraft seit dem 28. November 1993 (G 1993 427).

²⁵³ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

²⁵⁴ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

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

§ 206²⁵⁵ *Rechtsmittel*

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

§ 207²⁵⁶ *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

²⁵⁵ Fassung gemäss Änderung vom 19. Januar 2004, in Kraft seit dem 1. April 2004 (G 2004 103).

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

Beschluss ein Sachgebiet betrifft, das nach den organisationsrechtlichen Bestimmungen für die kantonale Verwaltung zu ihrem Aufgabenbereich gehört,²⁵⁷

- 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.²⁵⁸

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

§ 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 Verwaltungsrechtspflegegesetzes²⁵⁹ für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes zu sorgen.²⁶⁰

²⁵⁷ Fassung gemäss Änderung vom 19. Januar 2004, in Kraft seit dem 1. April 2004 (G 2004 103).

²⁵⁸ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

³ Für die entstehenden Kosten 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.²⁶¹

§ 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 Strafgesetzbuches²⁶² anzudrohen.²⁶³

³ Baueinstellungsverfügungen sind vorläufig vollstreckbar, andere Verfügungen erst nach unbenützetem Ablauf der Beschwerdefrist oder gegebenenfalls nach rechtskräftiger Erledigung der Beschwerde.²⁶⁴

⁴ Die Gemeinde kann zur Vollstreckung nötigenfalls die Hilfe der Polizei in Anspruch nehmen.²⁶⁵

§ 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.²⁶⁶

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

§ 212²⁶⁷ *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.

²⁵⁹ SRL Nr. 40

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

²⁶¹ Fassung gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 20. November 2000, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 1).

²⁶² SR 311.0

²⁶³ Fassung gemäss Änderung des Gesetzes über die Strafprozessordnung vom 11. September 2006, in Kraft seit dem 1. Januar 2007 (G 2006 277).

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

²⁶⁵ Fassung gemäss Änderung vom 19. März 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008 (G 2007 108).

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

²⁶⁷ Fassung gemäss Änderung vom 8. Mai 2001, in Kraft seit dem 1. Januar 2002 (G 2001 201).

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.

³ Der Regierungsrat regelt nach den Grundsätzen der Gebührenbemessung in den §§ 7–11 des Gebührengesetzes²⁶⁸ 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.

§ 213 *Strafbestimmung*

¹ Vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlungen gegen die §§ 113, 122 Absätze 1–3, 124, 125 Absatz 1, 126 Absätze 1–3, 127, 129 Absätze 1 und 3, 136 Absatz 2, 142 Absatz 2 Sätze 2 und 3 und Absatz 3 Satz 2, 149, 152 Absatz 1, 153 Absatz 2, 154 Absätze 2 und 3, 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 bestraft.²⁶⁹

² In besonders schweren Fällen und bei Rückfall kann auf Busse bis 40 000 Franken erkannt werden.²⁷⁰

³ Ist mit der Übertretung ein finanzieller Vorteil verbunden, soll dies als Strafschärferungsgrund berücksichtigt werden. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, muss die Höhe der Busse mindestens dem erzielten Vorteil gleichkommen.

⁴ Anstiftung und Gehilfenschaft sind strafbar.

§ 214²⁷¹ *Strafanzeige*

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

²⁶⁸ SRL Nr. 680

²⁶⁹ Fassung gemäss Änderung des Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 6. April 2009, in Kraft seit dem 1. August 2009 (G 2009 209).

²⁷⁰ Fassung gemäss Änderung des Gesetzes über die Strafprozessordnung vom 11. September 2006, in Kraft seit dem 1. Januar 2007 (G 2006 277).

²⁷¹ Fassung gemäss Änderung vom 25. Mai 2009, in Kraft seit dem 1. September 2009 (G 2009 266).

² Bei folgenden Übertretungen ist die für Baubewilligungen zuständige Stelle der Gemeinde zu einer Anzeige verpflichtet:

- a. Widerhandlungen gegen § 184 Absatz 1, sofern es nicht zulässig ist, in einem vereinfachten Baubewilligungsverfahren zu prüfen, ob die ausgeführten Bauten, Anlagen oder Änderungen derselben den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften entsprechen,
- b. Widerhandlungen gegen § 202 Absatz 1, sofern es nicht zulässig ist, in einem vereinfachten Baubewilligungsverfahren zu prüfen, ob die Abweichungen von den genehmigten Plänen den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften entsprechen.

I. Schlussbestimmungen

I. Änderung bisherigen Rechts

§ 215 *Strassengesetz*

Das Strassengesetz vom 15. September 1964²⁷² wird wie folgt geändert:

§ 20a

3. Zeitlich beschränktes Parkieren

¹ Wer ein Fahrzeug, mit Ausnahme der Fahrräder und Motorfahrräder, zeitlich beschränkt auf öffentlichem Grund parkiert, kann von der Gemeinde zu einer angemessenen Abgabe verpflichtet werden.

² Bei der Bemessung der Abgabe sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a. die Kosten für die Erstellung von Parkplätzen und Trottoirs und für deren Betrieb und Unterhalt,
- b. die Aufwendungen für die Anschaffung, Einrichtung, Wartung und Kontrolle der Parkuhren und für das Ausscheiden und Signalisieren der entsprechenden Parkflächen,
- c. das Ausmass und die Dauer der Beanspruchung,
- d. der wirtschaftliche Sondervorteil für die Parkierenden und die allfälligen Nachteile für das Gemeinwesen.

³ Die Höhe der Abgaben ist vom Gemeinderat in einem Reglement festzulegen.

⁴ Die Abgaben sind im Sinne von § 20 Absatz 2 zu verwenden.

Die Ziffern 3–5 zu den Überschriften werden zu den Ziffern 4–6 der Überschriften.

§ 47

4. Anstösser- und Interessentenbeiträge

²⁷² SRL Nr. 755

¹ Die Gemeinde überbindet die Kosten für Erstellung, Korrektion, Belagseinbau, Belagsänderung und Unterhalt ganz oder teilweise den Interessierten nach dem Perimeterverfahren.

² Der Gemeinderat setzt den Perimeter fest.

§ 48

II. Private Quartierstrassen

1. Neubau und Korrektion

¹ Private Quartierstrassen sind von den interessierten Grundeigentümern nach den vom Gemeinderat genehmigten Projekten zu bauen und zu korrekionieren.

² Die Gemeinde kann, wenn das öffentliche Interesse es erfordert, private Quartierstrassen erstellen oder daran Korrektionen vornehmen, falls die interessierten Grundeigentümer es nicht tun und ein Begehren interessierter Grundeigentümer vorliegt. Der Gemeinderat entscheidet über das Gesuch. Das Strassenprojekt bedarf der Genehmigung des Regierungsrates nach § 76. Die Kosten sind vom Gemeinderat nach dem Perimeterverfahren zu verteilen.

³ Die Gemeinde kann eine private Quartierstrasse gegen den Willen privater Grundeigentümer selber bauen oder korrekionieren. Der Gemeinderat verteilt die Kosten nach dem Perimeterverfahren.

§ 67a

II. Festlegung von Baulinien

¹ Der Gemeinderat hat dafür zu sorgen, dass bei der Planung und Projektierung neuer öffentlicher und privater Strassen Baulinien festgelegt werden.

² Der Raum zwischen der Strasse und der Baulinie ist nach Möglichkeit umgebungsgerecht zu gestalten (Begrünung, Pflästerung usw.).

Die Ziffern II–IX zu den Überschriften werden zu den Ziffern III–X der Überschriften.

§ 80 Absatz 7 (neu)

⁷ Im Bau- und Zonenreglement können die Absätze 2, 5 und 6 durch eine andere Regelung ersetzt werden.

§ 103 Absätze 1 und 3a

¹ Gegen Entscheide des Gemeinderates über Grundeigentümerbeiträge (§§ 35, 35a, 43, 43a, 47, 47a, 53, 60, 63 und 90) und über die Kostentragung bei privaten Strassen (§§ 48 Abs. 2 und 3, 49, 61 und 62) ist die Einsprache im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes und gegen die Einspracheentscheide die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig. Dem Verwaltungsgericht steht auch die Ermessenskontrolle zu.

³ Gegen Entscheide des Regierungsrates aufgrund dieses Gesetzes ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde nur in folgenden Fällen zulässig:

- a. Sondergebrauch und gesteigerter Gemeingebrauch von Strassen (§§ 19 Abs. 3, 20 und 20a).

§ 216 *Forstgesetz*

Das Forstgesetz vom 4. Februar 1969²⁷³ wird wie folgt geändert:

§ 22

Abstand der Bauten und Anlagen

¹ Sofern keine Baulinie im Sinne von § 136 des Planungs- und Baugesetzes in einem Zonen- oder Bebauungsplan besteht, beträgt der Abstand neuer Bauten und Anlagen von Wäldern mindestens 20 m.

² Das Volkswirtschaftsdepartement kann nach Anhören der Eigentümer des angrenzenden Waldes kleinere Abstände im Rahmen eines Gestaltungsplan- oder Baubewilligungsverfahrens bewilligen, wenn die Sicherheit der Bewohner und eine genügende Besonnung der Wohn- und Arbeitsräume gewährleistet sind und die forstwirtschaftlichen Interessen es gestatten.

³ Der Abstand wird ab einer Entfernung von 2 m von der Stockmittenverbindungsline der Randbäume gemessen.

⁴ Entlang Waldrändern dürfen in Bauzonen keine Einfriedungen erstellt und keine Terrainveränderungen vorgenommen werden, welche eine zweckmässige Waldbewirtschaftung übermässig erschweren.

§ 217 *Gesetz betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches im Kanton Luzern*

Das Gesetz betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 im Kanton Luzern vom 21. März 1911²⁷⁴ wird wie folgt geändert:

§ 93a (neu)

7. Nachbarliches Zutrittsrecht

¹ Der Grundeigentümer ist berechtigt, Nachbargrundstücke zu betreten oder vorübergehend zu benützen, soweit es für die Errichtung, die Veränderung oder den Unterhalt von Bauten, Einfriedungen und andern Anlagen längs der Grenze unumgänglich ist (Art. 695 ZGB).

² Ebenso dürfen für die Wiederherstellung, den Unterhalt oder die Reinigung von Brunnen, Leitungen und dergleichen Nachbargrundstücke betreten oder vorübergehend benützt werden.

³ Wer ein solches Recht ausüben will, muss dem Nachbarn sein Vorhaben rechtzeitig anzeigen. Er hat die Arbeiten mit grösstmöglicher Sorgfalt auszuführen und einen allfälligen Schaden zu ersetzen. Bei Streitigkeiten über Bestand oder Umfang des nachbarlichen Zutrittsrechts entscheidet der Zivilrichter am Ort der gelegenen Sache im Verfahren nach § 349 der Zivilprozessordnung. Der Zutrittsberechtigte kann vom Richter auch dann zu einer angemessenen Sicherheitsleistung verpflichtet werden, wenn das Zutrittsrecht als solches nicht bestritten ist.

²⁷³ SRL Nr. 945

²⁷⁴ SRL Nr. 200

§ 218 *Steuergesetz*

Das Steuergesetz vom 27. Mai 1946²⁷⁵ wird wie folgt geändert:

§ 36 Absatz 3 Ziffer 2

³ Die Besteuerung wird aufgeschoben:

2. bei Landumlegungen und Grenzregulierungen nach den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes und bei Güterzusammenlegungen nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Unterstützung der Bodenverbesserungen, des Gesetzes betreffend Güterzusammenlegungen und Siedelungen sowie des Forstgesetzes.

§ 219 *Gesetz über die Handänderungssteuer*

Das Gesetz über die Handänderungssteuer vom 28. Juni 1983²⁷⁶ wird wie folgt geändert:

§ 3 Ziffer 1

Steuerfreie Handänderungen sind:

1. der Übergang eines Grundstücks im Zusammenhang mit Landumlegungen und Grenzregulierungen nach den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes und im Zusammenhang mit Güterzusammenlegungen nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Unterstützung der Bodenverbesserungen, des Gesetzes betreffend Güterzusammenlegungen und Siedelungen und des Forstgesetzes.

§ 220 *Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer*

Das Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer vom 31. Oktober 1961²⁷⁷ wird wie folgt geändert:

§ 4 Absatz 1 Ziffer 3

¹ Die Besteuerung wird aufgeschoben:

3. bei Landumlegungen und Grenzregulierungen nach den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes, bei Güterzusammenlegungen nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Unterstützung der Bodenverbesserungen, des Gesetzes betreffend Güterzusammenlegungen und Siedelungen und des Forstgesetzes sowie bei Verkäufen an eine Güterzusammenlegungsgenossenschaft zwecks Beschaffung von Massenland (Land und Wald).

§ 221 *Wasserbaugesetz*

Das Gesetz über den Wasserbau und die Wasserkraft vom 30. Januar 1979²⁷⁸ wird wie folgt geändert:

²⁷⁵ SRL Nr. 620

²⁷⁶ SRL Nr. 645

²⁷⁷ SRL Nr. 647

§ 28

Interessentenbeiträge

Besorgt die Gemeinde den Unterhalt, kann der Gemeinderat die Unterhaltspflicht nach den §§ 109–112 des Planungs- und Baugesetzes ganz oder teilweise den Interessierten überbinden. In die Beitragspflicht können auch die Eigentümer künstlicher Wassereinleitungen einbezogen werden.

II. Aufhebung bisherigen Rechts

§ 222 *Kantonales Recht*

¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden aufgehoben:

- a. das Baugesetz des Kantons Luzern vom 15. September 1970²⁷⁹,
- b. § 9 des Dekrets über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus vom 19. April 1971²⁸⁰,
- c. mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes in der Stadt Luzern § 88 Absatz 2b des Enteignungsgesetzes vom 29. Juni 1970²⁸¹.

² Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt der Aufhebung des Baugesetzes für die Einwohnergemeinde Luzern vom 13. Dezember 1966²⁸². Er kann nach dem Stand der Ortsplanung bestimmte Vorschriften des Baugesetzes für die Einwohnergemeinde Luzern aufheben und bestimmte Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes für das Gebiet der Stadt Luzern in Kraft setzen.

§ 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.²⁸³

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.

²⁷⁸ SRL Nr. 760

²⁷⁹ G XVII 646 (SRL Nr. 735)

²⁸⁰ G XVIII 98 (SRL Nr. 897i)

²⁸¹ SRL Nr. 730

²⁸² SRL Nr. 737 (G XVII 147); sämtliche Bestimmungen dieses Gesetzes wurden mit Beschluss des Regierungsrates vom 25. März 1997, in Kraft seit dem 7. April 1997 (K 1997 957), aufgehoben.

²⁸³ Fassung gemäss Änderung vom 20. März 1995, in Kraft seit dem 26. November 1995 (G 1995 449).

III. Übergangsbestimmungen

§ 224 *Anpassung des kommunalen Rechts*

¹Die Zonenpläne und die Bau- und Zonenreglemente sind innert fünf Jahren seit Inkrafttreten dieses Gesetzes den neuen Bestimmungen anzupassen.

²Der Regierungsrat kann die Frist in begründeten Fällen um höchstens drei Jahre verlängern.

§ 225 *Verordnungen für die Stadt Luzern*

Die vom Stadtrat erlassenen und vom Regierungsrat genehmigten Verordnungen über die Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes in der Stadt Luzern vom 13. Juni 1975 und zum Schutze der Altstadt sowie der ausserhalb gelegenen geschichtlich, kunstgeschichtlich oder architektonisch wertvollen Gebäulichkeiten und deren Umgebung vom 18. März 1977 bleiben in Kraft, bis sie durch Bau- und Nutzungsvorschriften sowie Nutzungspläne nach den §§ 35, 36 und 60 ersetzt werden.

§ 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 Referendum²⁸⁴.

Luzern, 7. März 1989

Im Namen des Grossen Rates
Der Präsident: Martin Senn
Der Staatsschreiber: Viktor Baumeler

²⁸⁴ Das Planungs- und Baugesetz wurde am 11. März 1989 im Kantonsblatt veröffentlicht (K 1989 376). Die Referendumsfrist lief am 10. Mai 1989 unbenützt ab.