

Planungs- und Baugesetz

vom 16. August 1995 ¹⁾

I. Allgemeine Bestimmungen

A. Zweck

§ 1

¹ Das Gesetz bezweckt eine ausgewogene und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung des Landes unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der Schönheit und Eigenart der Landschaft und der Ortsbilder. Ziele

² Es regelt die Anforderungen an Bauten und Anlagen. Dabei berücksichtigt es insbesondere die Anliegen von Raumplanung, Ästhetik, Sicherheit, Hygiene sowie Umwelt-, Natur- und Heimatschutz.

³ Die Interessen der Bevölkerung und der Wirtschaft sind angemessen zu berücksichtigen.

B. Sachliche Zuständigkeit

§ 2

Die Ortsplanung obliegt der Ortsgemeinde; vorbehalten bleiben die §§ 15 und 16. Gemeinde

§ 3

Zur Wahrnehmung regionaler Aufgaben schliessen sich die Gemeinden zu Regionalplanungsgruppen zusammen. Region

¹⁾ Vom Bund genehmigt am 28. Mai 1996, in Kraft gesetzt auf den 1. April 1996.

§ 4

Kanton Die übergeordnete Richtplanung ist Sache des Kantons. Zu diesem Zweck erarbeitet er in Zusammenarbeit mit den Regionalplanungsgruppen Grundlagen wie Leitbilder, Konzepte und Inventare.

*C. Organisatorische Zuständigkeit***§ 5¹⁾**

Gemeinde ¹ Die Gemeinde erlässt das Baureglement und den Zonenplan. Diese Befugnis kann dem Gemeindeparlament übertragen werden. Vorbehalten bleibt das fakultative Referendum gemäss § 16 Absatz 1 des Gesetzes über die Gemeinden²⁾.

² Geringfügige Änderungen von Baureglement und Zonenplan können durch die Gemeindebehörde beschlossen werden. Diese Änderungen sind nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein durch die Gemeindeordnung festzulegender Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt. Wird keine Zahl festgelegt, beträgt das Quorum zehn Prozent.

³ Die Gemeindebehörde erlässt Richt-, Baulinien- und Gestaltungspläne und trifft die zur Erschliessung notwendigen Massnahmen.

⁴ Die Gemeindebehörde führt das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei. Diese Zuständigkeit kann durch Reglement an eine andere Instanz delegiert werden. Deren Entscheid ist direkt mit Rekurs an das Departement anfechtbar.

§ 6

Kanton Der Regierungsrat erlässt den kantonalen Richtplan. Dieser bedarf der Genehmigung durch den Grossen Rat.

¹⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

²⁾ 131.1

II. Planung

A. Ortsplanung

1. Allgemeines

§ 7

¹ Die Ortsplanung umfasst Richtplan, Zonenplan und Baureglement.

Inhalt, Ersatz-
vornahme

² Baureglement, Zonenplan, Baulinien- und Gestaltungspläne sowie die zugehörigen Vorschriften bilden die kommunale Bau- und Nutzungsordnung. Diese ist von Zeit zu Zeit zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen anzupassen.

³ Passt eine Gemeinde ihre Ortsplanung der übergeordneten Planung nicht an oder weist ihre Ortsplanung wesentliche Mängel auf, kann das zuständige Departement des Regierungsrates nach erfolgloser Mahnung auf Kosten der Gemeinde die erforderlichen Massnahmen treffen. Die Gemeinde ist anzuhören.

§ 8

¹ Die Gemeindebehörde informiert die Bevölkerung rechtzeitig und sachgerecht über Stand, Ablauf, Ziele und Mittel von Planungen.

Information,
Mitwirkung

² Sie sorgt dafür, dass die Bevölkerung und die betroffenen Nachbargemeinden in geeigneter Weise mitwirken können.

³ Die Pläne und Reglemente nach diesem Gesetz sind öffentlich.

§ 9

Pläne samt zugehörigen Vorschriften können vor der Planaufgabe, Reglemente vor der Beschlussfassung dem Departement zur Vorprüfung eingereicht werden, soweit sie genehmigt werden müssen.

Vorprüfung

§ 9^{bis} ¹⁾

Der Regierungsrat kann Vorschriften über den elektronischen Austausch von Plänen und Unterlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton erlassen. Der Kanton bestimmt die zulässigen Datenformate.

Elektronische
Daten

¹⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

2. Richtplan

§ 10

Inhalt,
Rechtsnatur

¹ Richtpläne koordinieren die raumwirksamen Tätigkeiten. Sie legen als Planungsziel insbesondere die künftige Nutzung des Gemeindegebietes sowie die vorgesehene Erschliessung fest.

² Die Richtpläne sind Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen der Gemeinde. Sie sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung.

§ 11

Erlass

¹ Die Gemeindebehörde macht die Entwürfe der Richtpläne öffentlich bekannt. Es ist Gelegenheit zu bieten, sich zu den Entwürfen zu äussern. Die Behörde hat zu den Einwendungen Stellung zu nehmen.

¹⁾² Richtpläne bedürfen der Genehmigung durch das Departement. Es gelten die Grundsätze von § 33 Absatz 1.

3. Baureglement

§ 12

Inhalt

¹ Das Baureglement ordnet das Bauwesen in der Gemeinde. Es gewährleistet eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung.

² Abgestimmt auf die einzelnen Nutzungszonen sind, soweit erforderlich, insbesondere zu regeln:

1. Zonenzweck;
2. Baudichte;
3. Nutzungsanteile;
4. zulässige Immissionen;
5. Grenzabstände für Bauten und Anlagen;
6. Gebäudelängen und -tiefen;
7. Höhe der Bauten und Anlagen;
8. Bauweise;
9. Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen;
10. Umgebungsgestaltung;

¹⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

11. Schutz wertvoller Natur- und Kulturobjekte;
12. technische Anforderungen;
13. Spiel- und Abstellplätze.

³ Der Regierungsrat umschreibt die einschlägigen Begriffe und legt einheitliche Messweisen fest.

¹⁴ Das Baureglement bedarf der Genehmigung durch das Departement.

4. Zonen

§ 13

Die Gemeinde scheidet im Zonenplan Bau- und Nichtbaugebiete aus. Die Zonenplan
sen können insbesondere folgende Nutzungszonen zugeordnet werden:

1. Baugebiet
 - a. Wohnzonen;
 - b. Mischzonen;
 - c. Dienstleistungszonen;
 - d. Kernzonen;
 - e. Industrie- und Gewerbebezonen;
 - f. öffentliche Zonen;
 - g. Campingzonen;
 - h. Freihaltezonen;
 - i. Schrebergartenzonen;
 - k. Sport- und Erholungszonen;
 - l. Weilerzonen.
2. Nichtbaugebiet
 - a. Landwirtschaftszonen;
 - b. Landschaftsschutzzonen;
 - c. Abbauzonen;
 - d. Deponiezonen;
 - e. Naturschutzzonen.
 - f. ¹⁾ Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen gemäss Artikel 16a Absatz 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung ²⁾.

¹⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

²⁾ SR 700

Überlagernde Zonen	<p>§ 14</p> <p>Die Nutzungszonen nach § 13 können überlagert werden insbesondere durch Schutz-, Erneuerungs- oder Verdichtungszonen sowie durch gestaltungsplanpflichtige Zonen.</p>
Zonen für Abfallanlagen	<p>§ 15</p> <p>¹ Für Abfallanlagen gemäss kantonalem Richtplan kann das Departement im notwendigen Umfang Nutzungszonen ausscheiden. Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, die der im Richtplan bezeichneten Nutzung dienen oder dazu in einem funktionalen Zusammenhang stehen.</p> <p>² Mit den Nutzungszonen werden Zweck, Lage, Grösse, Erschliessung und wo nötig die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gestaltung der Bauten und Anlagen festgelegt. Die Nutzungspläne enthalten das Gesamtkonzept der Abfallanlage mit den Vorschriften über deren Betrieb sowie über die allfällige Wiederherstellung und Neugestaltung des Geländes.</p> <p>³ Die Behörden der betroffenen Gemeinden sind vorgängig anzuhören.</p> <p>⁴ Die Gemeinden sorgen für die öffentliche Auflage der Nutzungspläne. Über Einsprachen entscheidet das Departement.</p> <p>⁵ Mit der Genehmigung der kantonalen Nutzungszonen durch den Regierungsrat sind die kommunalen Planungserlasse bis zum Abschluss der zonengemässen Nutzung im betreffenden Gebiet aufgehoben.</p> <p>⁶ Die Trägerschaft einer Abfallanlage ist berechtigt, die Erschliessungsanlagen auf eigene Kosten zu erstellen und an die übergeordneten Anlagen anzuschliessen.</p>
Weitere kantonale Nutzungszonen	<p>§ 16</p> <p>¹ Das Departement kann weitere Nutzungszonen ausscheiden, sofern diese im kantonalen Richtplan festgesetzt und als kantonale Nutzungszonen vorgemerkt sind.</p> <p>² § 15 gilt sinngemäss.</p>

5. Baulinienplan

§ 17

¹ Die Gemeindebehörde kann insbesondere in folgenden Fällen Baulinien festlegen: Inhalt

1. zur Sicherung von Strassen, Wegen, Plätzen, Geleisen oder Leitungen;
2. zur Gestaltung von Ortsbildern, Quartieren oder Aussenräumen;
3. zur Freihaltung von Arealen für öffentliche Bauten und Anlagen;
4. für unterirdische Bauten oder einzelne Stockwerke;
5. zur Sicherung des Raumes bei Arkaden, Durchgängen, Unter- oder Überführungen;
6. entlang von Gewässern, Wald oder Ufergehölzen;
7. zum Schutz von Personen und Sachen gegen schädliche oder lästige Einwirkungen.

² Baulinien bestimmen die Grenzen, bis zu denen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung.

6. Gestaltungsplan

§ 18

Der Gestaltungsplan dient der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaubereich der Landschaftsgestaltung. Zweck

§ 19

¹ Der Gestaltungsplan legt soweit erforderlich fest: Inhalt

1. die Erschliessung;
2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung;
3. die Reihenfolge der Verwirklichung von Bauten und Anlagen;
4. die Bauweise;
5. Standort, Art und Grösse von Gemeinschaftsanlagen;
6. Grünflächen, Bepflanzungen, Ruhe-, Spiel- oder Abstellplätze sowie Garagen;
7. technische und funktionelle Anforderungen;

8. Massnahmen zum Schutz von Kultur- oder Naturobjekten;
9. bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen;
10. Massnahmen zur sparsamen Nutzung oder Verteilung der Energie;
11. die Folgegestaltung bei Abbau- oder Deponiezonen.

² Von der Regelbauweise oder den Vorschriften über den Wald- oder Gewässerabstand kann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden. Ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke dürfen nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden.

§ 20

Erschliessungs-
planung

Der Gestaltungsplan hat eine Kostenschätzung für die vorgesehenen Erschliessungsanlagen zu enthalten, sofern der Detaillierungsgrad der Erschliessung es zulässt.

§ 21¹⁾

Erlass,
Antragsrecht

¹ Die Gemeindebehörde erlässt Gestaltungspläne von Amtes wegen.

² Grundeigentümer können der Gemeindebehörde den Erlass eines Baulinien- oder Gestaltungsplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen.

§ 22¹⁾

Einleitungs-
beschluss

¹ Zur Festlegung der in ein Gestaltungsplanverfahren einbezogenen Grundstücke kann die Gemeindebehörde vorgängig einen Einleitungsbeschluss fassen.

² Der Beschluss ist den Eigentümern der einbezogenen und angrenzenden Grundstücke schriftlich mitzuteilen. Im Übrigen gelten die §§ 29 bis 31 sinngemäss.

¹⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

§ 23¹⁾**§ 24**

Die Gemeindebehörde kann die Grundeigentümer je nach Interessenlage und Flächenanteil verpflichten, angemessene Beiträge an die Planungskosten zu leisten oder diese zu übernehmen.

Planungs-
kosten

7. Planungszone

§ 25

¹ Zur Sicherstellung planerischer Massnahmen oder der Erschliessung kann die zuständige Behörde für eine Dauer bis zu drei Jahren Planungszone festlegen.

Geltungs-
dauer

² Diese Frist kann aus triftigen Gründen um höchstens zwei Jahre verlängert werden.

³ Sind bei Ablauf der Fristen die Planung betreffende Rechtsmittel hängig, verlängert sich die Geltungsdauer der Planungszone bis zur rechtskräftigen Erledigung.

§ 26

¹ Die Festlegung der Planungszone und die Verlängerung ihrer Geltungsdauer richten sich nach den Bestimmungen des Planauflageverfahrens.

Erlass

² In der Veröffentlichung, Bekanntmachung und Mitteilung sind zusätzlich die Geltungsdauer sowie das planerische Ziel anzugeben.

³ Die Planungszone wird mit der Veröffentlichung im kantonalen Amtsblatt wirksam.

§ 27

Innerhalb der Planungszone werden neue Bauten und Anlagen nur bewilligt, wenn sie die vorgesehene Planung nicht erschweren oder beeinträchtigen. Die Ausführung bewilligter Bauten und Anlagen ist gestattet.

Wirkung

¹⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

Ende	<p>§ 28</p> <p>¹ Die Planungszone fällt dahin mit dem Inkrafttreten der Massnahmen, zu deren Sicherstellung sie festgelegt wurde. Sie ist aufzuheben, wenn die Gründe weggefallen sind, aus denen sie festgelegt wurde.</p> <p>² Die Aufhebung wird in gleicher Weise veröffentlicht, bekanntgemacht und mitgeteilt wie der Erlass.</p>
------	--

8. Planaufgabe und Plangenehmigung

Aufgabe	<p>§ 29¹⁾</p> <p>¹ Neue und abgeänderte Pläne sowie die zugehörigen Vorschriften sind während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.</p> <p>² Die Aufgabe kann durch eine schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer ersetzt werden, wenn ein Plan oder eine Planänderung nur einzelne kleine Grundstücke betrifft und Nutzungsart und Nutzungsintensität nicht verändert werden.</p>
---------	--

Eröffnung	<p>§ 30</p> <p>¹ Die Aufgabe ist im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen, in der Gemeinde öffentlich bekanntzumachen und den betroffenen Grundeigentümern, die in der Gemeinde keinen Wohnsitz oder Sitz haben, schriftlich mitzuteilen, soweit Namen und Adresse bekannt sind.</p> <p>² Veröffentlichung, Bekanntmachung und Mitteilung enthalten</p> <ol style="list-style-type: none">1. den Namen der Gemeinde, in welcher der Plan aufgelegt wird, die Art des aufgelegten Plans und das vom Plan betroffene Gebiet,2. den Ort, den Beginn und das Ende der Aufgabe,3. den Hinweis auf das Recht zur Einsprache während der Aufgabefrist.
-----------	--

Einsprache	<p>§ 31</p> <p>¹ Wer durch Pläne oder die zugehörigen Vorschriften berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Aufgabefrist bei der Gemeindebehörde Einsprache erheben.</p> <p>² Die Gemeindebehörde entscheidet über die Einsprache.</p> <p>³ Die Einsprache ist direkt beim Departement zu erheben, wenn dieses anstelle einer Gemeinde Planungsmassnahmen trifft.</p>
------------	---

¹⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

⁴ Bewirkt die Gutheissung von Einsprachen erhebliche Änderungen des aufgelegten Planes, ist das Auflageverfahren zu wiederholen. Sind nur einzelne kleine Grundstücke betroffen und werden Nutzungsart und -intensität nicht verändert, kann nach § 29 Absatz 2 verfahren werden.

§ 32¹⁾

Zonen-, Gestaltungs- und Baulinienpläne sowie die zugehörigen Vorschriften bedürfen der Genehmigung durch das Departement.

Genehmigungs-
instanz

§ 33¹⁾

¹ Das Departement prüft, ob die Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprechen.

Prüfung,
Änderung

² Es kann im Genehmigungsbeschluss offensichtlich gesetzwidrige Pläne oder Vorschriften ändern, sofern die Gemeindebehörde zustimmt und keine grundlegende Überarbeitung erforderlich ist. Die betroffenen Privaten sind anzuhören.

B. Übergeordnete Planung

§ 34

¹ Die Richtplanung dient der langfristigen, haushälterischen Nutzung des Bodens und der Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten.

Kantonale
Richtplanung

² Der kantonale Richtplan enthält grundlegende Aussagen insbesondere zu den Bereichen Landschaft, Siedlung, Verkehr, Versorgung, Entsorgung und öffentliche Bauten und Anlagen.

³ Die Entwürfe des Richtplans sind öffentlich bekanntzumachen. Es ist Gelegenheit zu bieten, sich zu den Entwürfen zu äussern. Die Behörde hat zu den Einwendungen Stellung zu nehmen.

¹⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

III. Erschliessung

A. Grundsätze

§ 35

Erschliessungs-
pflicht

¹ Die Gemeinde ist verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebietes.

² Die Erschliessung umfasst Verkehrsanlagen sowie Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung oder für die Abwasserbeseitigung und zugehörige zentrale Anlagen.

¹⁾³ ...

§ 36¹⁾

§ 37

Planung

Baugebiete sind in der Regel im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu erschliessen und baureif zu machen.

§ 38

Gebundene
Ausgaben

¹ Für Gebiete, deren Erschliessung durch einen Gestaltungsplan geregelt ist, gelten die Kosten der Erschliessungsanlagen als gebundene Ausgaben, sofern innert fünf Jahren seit Rechtskraft des Planes mit der Erstellung der Anlagen begonnen wird.

² Wird die Ausführung der Erschliessungsanlagen durch Rechtsmittel aufgeschoben, dauert die Kostenbindung bis zu deren rechtskräftiger Erledigung.

B. Landumlegung und Grenzberreinigung

§ 39

Landumlegung

¹ Die Gemeindebehörde nimmt eine Landumlegung vor, wenn im wesentlichen nicht überbaute Gebiete wegen der Form oder der Grösse einzelner Grundstücke nicht zweckmässig überbaubar, erschliessbar oder zonen-gemäss nutzbar sind oder wenn ganz oder teilweise überbaute Gebiete nicht anders saniert oder verdichtet überbaut werden können.

¹⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

² Die Landumlegung ist in der Regel mit einer Gestaltungsplanung zu verbinden. Die neuen Grundstücksgrenzen sind im Gestaltungsplan einzutragen.

³ Die für öffentliche Anlagen und Werke erforderlichen Flächen sind vor der Neuzuteilung auszuscheiden.

§ 40

¹ Der Beschluss, in einem bestimmten Gebiet eine Landumlegung durchzuführen, ist öffentlich bekanntzumachen und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen. Im Beschluss ist die Zuteilungsart festzulegen.

Einleitungs-
verfahren

² Gegen die Landumlegung, das einbezogene Gebiet oder die Art der Neuzuteilung kann innert 20 Tagen bei der Gemeindebehörde Einsprache erhoben werden.

³ Bei der Neuzuteilung sind § 8 und die §§ 29 bis 31 sinngemäss anzuwenden.

§ 41

Überbaute Grundstücke können in die Landumlegung einbezogen werden, wenn die Umlegung für diese Grundstücke ohne nennenswerten Nachteil durchgeführt werden kann oder wenn der Wert bestehender Bauten und Anlagen im Verhältnis zum Wert des Grundstückes bei zonengemässer Überbauung nur unbedeutend ins Gewicht fällt.

Überbaute
Grundstücke

§ 42

¹ Die Neuzuteilung richtet sich entweder nach dem Verhältnis der Flächen oder nach dem Verhältnis der Werte, in dem die eingeworfenen Grundstücke zur gesamten in das Unternehmen einbezogenen Fläche oder ihrem Wert stehen.

Zuteilungsarten

² Erfolgt die Neuzuteilung nach dem Verhältnis der Flächen, hat jeder Eigentümer Anspruch auf anteilmässige Zuteilung eines dem eingeworfenen nach Lage, Überbaubarkeit und Güte möglichst gleichwertigen Grundstücks, sofern er wenigstens soviel Boden eingeworfen hat, dass dieser für eine Bauparzelle ausreicht.

³ Erfolgt die Neuzuteilung nach dem Verhältnis der Werte, hat jeder Eigentümer Anspruch auf anteilmässige Zuteilung eines dem eingeworfenen wertmässig möglichst entsprechenden Grundstücks, sofern der Zuteilungsanspruch für eine Bauparzelle ausreicht.

⁴ Für nicht in Fläche abgegoltene Minderwerte oder für andere durch die Landumlegung verursachte Vor- oder Nachteile erfolgt der Ausgleich in Geld.

§ 43

Schätzungs-
kommission

¹ Erfolgt die Neuzuteilung ganz oder teilweise nach dem Verhältnis der Werte und können sich die Beteiligten nicht darüber einigen, ernennt die Gemeindebehörde eine Schätzungskommission. Diese besteht aus drei am Unternehmen nicht beteiligten Liegenschaftenschätzern gemäss § 142 des Steuergesetzes ¹⁾.

² Massgebend für die Schätzung ist der Verkehrswert der Grundstücke im Zeitpunkt des Beschlusses über die Durchführung der Landumlegung.

§ 44

Lastenberei-
nigung

¹ Mit der Neuzuteilung sind Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie Vor- oder Anmerkungen zu bereinigen und den neuen Verhältnissen anzupassen.

² Für die Ordnung der Grundpfandverhältnisse sind die Artikel 802 bis 804 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches ²⁾ massgebend.

§ 45

Grenzberei-
nigung

¹ Behindert in einer Bauzone der ungünstige Verlauf der Grenze zwischen zwei Grundstücken die zweckmässige Überbauung oder eine andere Nutzung eines Grundstückes, nimmt die Gemeindebehörde von sich aus oder auf Antrag eines Eigentümers die Grenzbereinigung vor, sofern dem Nachbargrundstück kein wesentlicher Nachteil erwächst.

² Die Grenze wird unter bestmöglicher Wahrung der Flächen der einbezogenen Grundstücke angepasst.

³ Im übrigen sind die Bestimmungen über die Landumlegung sinngemäss anzuwenden.

§ 46

Kosten

¹ Zu Lasten des Unternehmens fallen

1. die Kosten des für öffentliche Zwecke beanspruchten Landes,
2. die Kostenbeiträge und Entschädigungen,
3. die Kosten der Lastenbereinigung,
4. die Kosten des Verfahrens.

¹⁾ 640.1

²⁾ SR 210

² Die Aufwendungen sind auf die betroffenen Grundstücke entsprechend der Fläche oder dem Wert aufgrund der Neuzuteilung zu verlegen.

³ Die Enteignungskommission entscheidet über streitige Kostenbeiträge und Entschädigungen.

C. Finanzierung

1. Allgemeines

§ 47¹⁾

¹ Die Gemeinde erhebt Beiträge gemäss § 52 und Gebühren gemäss § 58. Die Summe der Beiträge und der Anschlussgebühren darf die Gesamtheit der Kosten für die Erschliessungswerke und die zugehörigen zentralen Anlagen nicht überschreiten.

Beiträge,
Gebühren

² Die Bemessungsfaktoren für die Beiträge sowie die Voraussetzungen, die Berechnungsfaktoren und die Fälligkeit der Gebühren sind in einem Reglement zu ordnen. Dieses bedarf der Genehmigung durch das Departement.

§ 48

Um die Abgaben gemäss den §§ 52 und 59 sicherzustellen, kann die Gemeindebehörde von den Grundeigentümern angemessene Anzahlungen oder andere Sicherheiten verlangen.

Anzahlungen,
Sicherstellung

§ 49

¹ Beiträge werden mit Rechtskraft der definitiven Veranlagung durch die Gemeindebehörde fällig.

Fälligkeit,
Verzug

² Nach Ablauf von 30 Tagen seit der Fälligkeit sind Verzugszinsen geschuldet.

³ Der Zinsfuss entspricht jenem der Thurgauer Kantonalbank für Darlehen an öffentlich-rechtliche Körperschaften.

¹⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

Stundung	<p>§ 50</p> <p>¹ Auf begründetes Gesuch kann die Gemeindebehörde Beitragspflichtigen eine Stundung bis zu acht Jahren gewähren, sofern es ihnen ohne erhebliche Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Lage nicht möglich ist, ihrer Verpflichtung sofort nachzukommen.</p> <p>² Bei einer Handänderung oder mit der Baubewilligung für das betreffende Grundstück fällt die Stundung dahin.</p> <p>³ Gestundete Beiträge sind zu verzinsen und können auf Anmeldung der Gemeindebehörde im Grundbuch angemerkt werden. Der Zinsfuss richtet sich nach § 49 Absatz 3.</p>
Verjährung	<p>§ 51</p> <p>¹ Die Veranlagungs- und die Bezugsverjährung von Beiträgen und Gebühren betragen fünf Jahre. Im übrigen gelten die §§ 152 und 153 des Steuergesetzes ¹⁾ sinngemäss.</p> <p>² Während der Stundung steht die Verjährung still.</p>
2. Beiträge	
Grundsatz	<p>§ 52</p> <p>¹ Erfahren Grundstücke durch den Bau, den Ausbau oder die Korrektur von Erschliessungsanlagen einen besonderen Vorteil, sind die Eigentümer durch die Gemeinde zu Beiträgen heranzuziehen.</p> <p>² Die Beiträge dürfen den Mehrwert des Grundstücks nicht übersteigen. Sie werden nach den für das Werk zu deckenden Kosten bemessen und auf die Eigentümer nach Massgabe des ihnen erwachsenen Vorteils verlegt. Der Regierungsrat kann Mindestansätze festlegen.</p> <p>³ Massgebend für die Entstehung des Anspruchs und die Bemessung des Beitrags ist der Zeitpunkt, in dem das Werk fertiggestellt ist.</p>
Kostenverteiler	<p>§ 53</p> <p>¹ Die Gemeindebehörde erstellt den Kostenverteiler. Dieser enthält</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Bezeichnung der Grundstücke, die durch das Werk erschlossen werden, 2. das Verzeichnis der Eigentümer,

¹⁾ 640.1

3. die prozentuale Überwälzung der Gesamtkosten auf die Grundeigentümer,
4. die mutmassliche Höhe der gemäss Kostenvoranschlag zu erwartenden Beiträge.

² Wo für die Festsetzung der Beiträge feste Ansätze gelten, entfallen die Angaben gemäss den Ziffern 3 und 4.

§ 54

Der Kostenverteiler wird den betroffenen Grundeigentümern zugestellt und mit einem allfälligen Gestaltungsplan oder mit dem Bauprojekt während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Eröffnung

§ 55

Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist gegen den Ausschluss oder den Einbezug von Grundstücken sowie gegen die Beitragspflicht als solche, gegen die prozentuale Überwälzung der Gesamtkosten oder gegen die Höhe des Beitrages bei der Gemeindebehörde Einsprache erheben. Einsprache gegen Kostenverteiler

§ 56

Bei der Beitragserhebung nach dem System der prozentualen Kostenüberwälzung sind die Bauabrechnung und der definitive Kostenverteiler den betroffenen Grundeigentümern zur Kenntnis zu bringen. Abrechnung

§ 57

Einsprachen gegen die Bauabrechnung oder den definitiven Kostenverteiler sind innert 20 Tagen bei der Gemeindebehörde zu erheben. Einsprache gegen Abrechnung

3. Gebühren

§ 58

¹⁾ Die Gemeinde erhebt Anschlussgebühren für den Bau oder den Ausbau von Werkleitungen und zugehörigen zentralen Anlagen. Arten

¹⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

¹₂ Für die Erneuerung, den Betrieb oder den Unterhalt von Werken und Anlagen können wiederkehrende Gebühren erhoben werden. Die Festlegung der Tarife kann an die Gemeindebehörde delegiert werden.

²₃ Die Finanzierung von Abwasseranlagen richtet sich nach den §§ 10 bis 12 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer³.

§ 59

Anspruch

¹ Der Anspruch auf Anschlussgebühren entsteht spätestens im Zeitpunkt des Anschlusses an das Werk.

² Bei ergänzenden Anschlussgebühren entsteht der Anspruch mit der Fertigstellung der erweiterten Anlagen.

IV. Bauvorschriften

A. Voraussetzungen für die Überbauung

§ 60

Baureife

Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist baureif,

1. wenn es erschlossen ist,
2. wenn es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die zonen-gemässe Überbauung geeignet ist und eine allenfalls nötige Land-umlegung oder Grenzberichtigung nicht wesentlich erschwert wird,
3. wenn, wo nötig, ein Baulinien- oder Gestaltungsplan vorliegt. Einzelne Baubewilligungen können jedoch erteilt werden, sofern sie die Planung nicht präjudizieren.

§ 61

Gestaltungs-planpflicht

Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Nutzungs- und Erschliessungsordnung, Umwelt oder Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für Benutzer und Nachbarschaft gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.

¹) Fassung gemäss G vom 16. August 2006, in Kraft gesetzt auf den 1. Januar 2007.

²) Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

³) 814.20

B. Anforderungen an Bauten und Anlagen

1. Regeln

a. Abstände

§ 62

Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach dem Gesetz über Strassen und Wege ¹⁾.

Öffentliche
Verkehrs-
flächen

§ 63

Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gegenüber Wald mindestens 25 m, gegenüber Ufergehölzen mindestens 15 m. Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen.

Wald- und
Ufergehölze

§ 64

Ist die Lage von Bauten und Anlagen nicht durch besondere gesetzliche Vorschriften bestimmt, beträgt der Abstand gegenüber Seen, Weihern und Flüssen mindestens 30 m, gegenüber Bächen und Kanälen mindestens 15 m. Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen.

Gewässer

§ 65

Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der Gemeindebehörde herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

Näherbau-
recht

¹⁾ 725.1

b. Äussere Gestaltung

§ 66

Schutz des Ortsbildes

¹ Bauten und Anlagen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen. Sie haben sich so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören.

¹⁾² ...

§§ 67 – 68¹⁾**§ 69**

Terrainveränderung

Enthält die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde keine besonderen Bestimmungen, sind Terrainveränderungen zulässig, sofern sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen und dem Geländeverlauf in der Umgebung angepasst werden.

c. Spielplätze

§ 70

Grundsatz

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund entsprechend den örtlichen Verhältnissen und nach Massgabe von Zahl und Art der Wohnungen Spielplätze an geeigneter Lage zu erstellen und zu unterhalten.

² Die Gemeinde kann in der Bau- und Nutzungsordnung auch für andere Überbauungen Spielplätze vorschreiben.

³ Wenn möglich, sollen mehreren Bauten dienende Spielplätze geschaffen werden.

§ 71

Ersatzabgabe

¹ Ist die Anlage der erforderlichen Spielplätze nicht möglich, sinnvoll oder zumutbar, kann der Bauherr zur Leistung einer Ersatzabgabe verpflichtet werden.

¹⁾² Die Gemeinde legt Voraussetzungen, Höhe und Verwendungszweck der Ersatzabgabe in einem Reglement fest.

¹⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

d. Abstellplätze, Kehrrichtbeseitigung

§ 72

¹ Bei der Erstellung oder der wesentlichen Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund genügend Abstellplätze oder Einstellräume für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher sowie die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst zu schaffen und zu unterhalten. Die Abstellplätze müssen in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benutzt werden können.

Abstellplätze,
Verkehrsflächen

² Die Gemeinde kann diese Pflicht in der Bau- und Nutzungsordnung für bestimmte Gebiete ganz oder teilweise aufheben oder die Erstellung von Abstellplätzen in bestimmten Gebieten ganz oder teilweise untersagen:

1. sofern das Strassennetz den durch die Erstellung von Abstellplätzen verursachten zusätzlichen Verkehr nicht aufzunehmen vermag;
2. zum Schutz vor den Einwirkungen des Verkehrs, insbesondere in Zentren grosser Gemeinden oder in stark belasteten Gebieten;
3. aus Gründen des Ortsbildschutzes.

³ Die Gemeindebehörde kann diese Pflicht im Einzelfall ganz oder teilweise aufheben, sofern wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Umwelt- und Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit, entgegenstehen oder der Aufwand für die Erstellung der Abstellplätze unzumutbar ist.

§ 73 ¹⁾

¹ Wer die vorgeschriebenen Abstellplätze nicht erstellen kann, hat eine Ersatzabgabe zu leisten.

Ersatzabgabe

² Eine Ersatzabgabe ist nicht geschuldet, wenn die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen in der Bau- und Nutzungsordnung oder aufgrund wichtiger öffentlicher Interessen im Einzelfall aufgehoben wird.

³ Die Gemeinde legt Voraussetzungen, Höhe und Verwendungszweck der Ersatzabgabe in einem Reglement fest.

¹⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

	§ 74
Kehricht- beseitigung	Wo die örtlichen Verhältnisse es zulassen, sind bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall an Abfuhrgut in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraums auf privatem Grund ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd freizuhalten.
	e. Sicherheit, Gesundheit
	§ 75
Regeln der Baukunde	Bauten und Anlagen sind nach anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten.
	§ 76
Gesundheit	Bauten und Anlagen müssen den Anforderungen entsprechen, die zum Schutz der Gesundheit notwendig sind. Sie sind mit den erforderlichen Nebenräumen und sanitären Einrichtungen zu versehen.
	§ 77¹⁾
Behinderten- gerechtes Bauen	¹ Bauvorhaben sind im Verfahren nach den §§ 86 ff. auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen ²⁾ zu überprüfen. ² Der Regierungsrat kann Richtlinien erlassen oder Richtlinien von Fachverbänden verbindlich erklären.
	§ 78
Zerstörte Bauten	Ganz oder teilweise zerstörte Bauten und Anlagen sind zu beseitigen, wenn nicht innert angemessener Frist wieder aufgebaut oder neu erstellt wird.

¹⁾ Fassung gemäss G vom 16. August 2006, in Kraft gesetzt auf den 1. Januar 2007.

²⁾ SR 151.3

2. Ausnahmen

a. Ausnahmebewilligung

§ 79¹⁾

Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen:

Ausnahmen von kommunalem Recht

1. bei ausserordentlichen Verhältnissen, insbesondere wenn eine unzumutbare Härte, eine unverhältnismässige Erschwernis oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde oder wenn durch die Abweichung eine bessere Lösung im Sinn der Raumplanung erreicht werden kann;
2. für Bauten und Anlagen zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben oder Vorschriften;
3. für befristet bewilligte Bauten oder Anlagen.

§ 80

Das Unterschreiten der Abstände gemäss den §§ 63 und 64 kann im Einzelfall mit Zustimmung des Kantons bewilligt werden, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Ausnahmen von kantonalem Recht

b. Besitzstandsgarantie

§ 81

¹ Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht entsprechen, dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird.

Bauten und Anlagen in der Bauzone

² Diese Bauten und Anlagen sind bei Änderungen den geltenden Vorschriften so weit möglich, sinnvoll und zumutbar anzupassen.

¹⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone

§ 82¹⁾
Umnutzungen nach Artikel 24d des Bundesgesetzes über die Raumplanung²⁾ sind zulässig.

C. Weitere Vorschriften

Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund

§ 83
¹ Die Grundeigentümer haben das Anbringen namentlich von Verkehrssignalen, öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen, Hydranten oder Tafeln mit Strassennamen, Höhenbezeichnung oder Angaben über Werkleitungen an Bauten und Anlagen oder auf ihrem Grundstück zu dulden.
² Die Grundeigentümer sind vorher anzuhören. Sie haben Anspruch auf angemessene Berücksichtigung ihrer Wünsche sowie auf Ersatz von Schaden, der durch die Arbeiten entsteht.

³ Über streitige Ansprüche entscheidet die Enteignungskommission.

Abweichungen vom Gesetz über Flur und Garten

§ 84¹⁾
In das Baureglement, den Gestaltungs- oder Baulinienplan sowie für kantonale Nutzungszonen können Bestimmungen über Pflanzungen und Einzäunungen aufgenommen werden, die vom Gesetz über Flur und Garten³⁾ abweichen.

Ablagerungsverbot

§ 85
¹ Das Ablagern oder Stehenlassen von ausgedienten Fahrzeugen, Schrott oder dergleichen im Freien ist auf öffentlichem wie auf privatem Grund verboten.
² Die Gemeindebehörde kann Ausnahmen bewilligen, wenn nicht öffentliche Interessen, insbesondere des Gewässer-, Landschafts- oder Ortsbildschutzes, entgegenstehen.

¹⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

²⁾ SR 700

³⁾ 913.1

V. Bewilligungsverfahren

§ 86

Einer Bewilligung bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen, Neu- oder Umbauten, Vor-, An-, Auf- oder Nebenbauten sowie insbesondere

Bewilligungs-
pflicht

1. provisorische Bauten und Anlagen,
2. Fahrnisbauten,
3. Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen,
4. bauliche Veränderungen von Fassaden oder Dachaufbauten,
5. der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen,
6. eingreifende Terrainveränderungen,
7. der Abbau von Bodenschätzen,
8. Aussenantennen,
9. Reklameanlagen.

§ 87

¹ Das Baugesuch enthält die für die Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Angaben.

Baugesuch

² Der Regierungsrat bestimmt, welche Unterlagen mit dem Baugesuch einzureichen sind.

§ 88

¹ Vor Einreichung des Baugesuchs sind Visiere aufzustellen, die den Standort und das Ausmass des Vorhabens bezeichnen.

Visierpflicht

² Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch zu belassen.

§ 89

¹ Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

Auflage

² Die Auflage ist in ortsüblicher Weise zu veröffentlichen.

³ Den Anstössern wird die Auflage schriftlich mitgeteilt.

Einsprache- verfahren	<p>§ 90</p> <p>¹ Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist bei der Gemeindebehörde Einsprache erheben.</p> <p>¹⁾² Die Einsprachen sind zur Stellungnahme an den Bauherrn weiterzuleiten.</p> <p>³ Die Gemeindebehörde entscheidet nach Durchführung des Einspracheverfahrens gleichzeitig über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.</p>
Privatrechtliche Einsprachen gegen über- mässige Einwir- kungen	<p>§ 91¹⁾</p> <p>¹ Privatrechtliche Einsprachen gegen die Erstellung von Bauten und Anlagen sind, soweit der Tatbestand einer übermässigen Einwirkung auf fremdes Eigentum gemäss Artikel 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches²⁾ streitig ist, im öffentlich-rechtlichen Verfahren zu entscheiden.</p> <p>² Die zuständige Behörde beurteilt Einsprachen nach Absatz 1 gleichzeitig mit dem Entscheid über die Baubewilligung.</p> <p>³ Im Rekurs- und Beschwerdeverfahren sind neue Rechtsbegehren, Behauptungen und Beweisanträge zulässig, soweit sie den Tatbestand einer übermässigen Einwirkung betreffen. Auf Begehren einer Partei hat das Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung durchzuführen.</p> <p>⁴ Gegen die Entscheide des Verwaltungsgerichts über die Anwendung von Artikel 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches²⁾ sind die gleichen Rechtsmittel an das Bundesgericht zulässig, wie sie gegen kantonal letztinstanzliche Entscheidungen in anderen Zivilrechtsstreitigkeiten gegeben sind.</p>
Andere privat- rechtliche Einsprachen	<p>§ 92</p> <p>¹⁾ Will ein Einsprecher an seiner Einsprache festhalten, soweit sie privatrechtlicher Natur ist und nicht den Tatbestand einer übermässigen Einwirkung im Sinn von Artikel 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches²⁾ betrifft, hat er innert 30 Tagen auf Unterlassung des Bauvorhabens zu klagen. Die Frist beginnt mit der Zustellung des Entscheides, durch den das Bauvorhaben erstinstanzlich bewilligt wird, und wird durch die Gerichtsferien nicht verlängert.</p>

¹⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

²⁾ SR 210

¹⁾² Der Baustreit ist direkt beim Bezirksgericht am Ort der gelegenen Sache anhängig zu machen. Das Gericht orientiert die Gemeindebehörde über den Eingang der Klage.

³ Die Gemeindebehörde hat die Einsprecher auf die Vorschriften von Absatz 1 und 2 schriftlich hinzuweisen.

§ 93

¹ Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Baubewilligung,
Nebenbestimmungen

² Die Baubewilligung kann mit Bedingungen, Auflagen oder Befristungen verbunden werden; diese können im Grundbuch angemerkt werden. Soweit die Umstände es erfordern, können geeignete Sicherheiten für eine allfällig notwendige Ersatzvornahme oder für andere Ersatzvorkehren verlangt werden.

§ 94

¹ Die Gemeindebehörde kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, ohne Auflage, Veröffentlichung und Visierung bewilligen.

Vereinfachtes
Verfahren

² Die Baubewilligung ist auch den Anstössern zu eröffnen, sofern von ihnen noch keine schriftliche Zustimmung vorliegt.

§ 95

¹ Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen und nur nach Genehmigung der meldepflichtigen Bauvorgänge durch die Gemeindebehörde fortgesetzt werden. Es ist ohne erhebliche Verzögerung zu Ende zu führen.

Bauarbeiten

¹⁾² Die Gemeindebehörde kann nach Ablauf der Einsprachefrist in Abwägung der beteiligten Interessen einen vorzeitigen Baubeginn bewilligen, sofern dadurch die Entscheidungsfreiheit in Einsprache- und Rechtsmittelverfahren nicht beeinträchtigt wird. Ein Rekurs gegen die Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns hat keine aufschiebende Wirkung. Vorbehalten bleibt die Wiedererteilung durch die Rekursinstanz.

¹⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

§ 96¹⁾**§ 97**¹⁾

Erlöschen

¹ Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden. Die Gemeindebehörde kann eine längere Geltungsdauer festlegen.

² Sie kann auf begründetes Gesuch erstmalige oder erstreckte Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren jeweils bis zu einem Jahr verlängern.

§ 98

Vorentscheid

¹ Grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben können Gegenstand eines Vorentscheides sein.

² Die Bestimmungen über das Verfahren bei Baugesuchen sind sinngemäss anwendbar.

¹⁾³ Der Vorentscheid ist während zwei Jahren verbindlich. Auf begründetes Gesuch kann die Gemeindebehörde die Frist jeweils bis zu einem Jahr verlängern.

§ 99Bauaufsicht,
Meldepflicht

Die Gemeindebehörde führt die Bauaufsicht. Der Regierungsrat bezeichnet die meldepflichtigen Bauvorgänge und regelt das Verfahren.

VI. Vollzug*A. Massnahmen***§ 100**

Grundsatz

Wird ein Zustand geschaffen, der dieses Gesetz oder die gestützt darauf erlassenen Pläne, Bauvorschriften oder Verfügungen verletzt, trifft die Gemeindebehörde die zur Herstellung des gesetzmässigen Zustandes erforderlichen Massnahmen.

¹⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

§ 101

¹ Werden Arbeiten an Bauten und Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, ordnet die Gemeindebehörde deren Einstellung an. Die Anordnung ist sofort vollstreckbar.

Einstellung

² Kann der Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, hat die Gemeindebehörde dem Grundeigentümer oder Bauherrn eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Bauten und Anlagen anzusetzen und die Ersatzvornahme im Sinn von § 86 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes ¹⁾ anzudrohen.

§ 102

¹ Kommt die Gemeindebehörde ihren baupolizeilichen Pflichten trotz schriftlicher Mahnung nicht nach und werden dadurch wesentliche öffentliche Interessen erheblich gefährdet oder verletzt, kann an ihrer Stelle das Departement die erforderlichen Massnahmen treffen.

Säumnis der Gemeinde

² Die Gemeinde haftet für die Kosten. Der Rückgriff auf den pflichtigen Grundeigentümer oder Bauherrn bleibt vorbehalten.

*B. Strafen***§ 103**

¹ Wer als Grundeigentümer, Bauherr oder sonstiger Berechtigter, Projektverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder für die Ausführung von Arbeiten Verantwortlicher vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieses Gesetzes oder den gestützt darauf erlassenen Plänen, Vorschriften oder Verfügungen zuwiderhandelt, wird mit Busse bis zu 20 000 Franken bestraft.

Arten, Verfolgungsverjährung

² In schweren Fällen oder bei Rückfall kann auf Haft oder Busse bis zu 100 000 Franken erkannt werden. Wird die Widerhandlung aus Gewinnsucht begangen, ist die Höhe der Busse unbeschränkt.

³ Die Verfolgungsverjährung beträgt drei Jahre.

¹⁾ 170.1

§ 104

Widerhandlungen in Geschäftsbetrieben

¹ Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheiten einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzel- firma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtungen für einen anderen begangen, finden die Strafbestimmungen auf jene natürlichen Personen Anwendung, die gehandelt haben oder hätten handeln sollen.

² Wer es als Geschäftsherr, Arbeitgeber, Auftraggeber oder Vertretener vorsätzlich oder fahrlässig in Verletzung einer Rechtspflicht unterlässt, eine Widerhandlung des Untergebenen, Beauftragten oder Vertreters abzuwenden oder in ihren Wirkungen aufzuheben, untersteht den Straf- bestimmungen, die für den entsprechend handelnden Täter gelten.

³ Ist der Geschäftsherr, Arbeitgeber, Auftraggeber oder Vertretene eine juristische Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzel- firma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit, wird Absatz 2 auf die schuldigen Organe, Organmitglieder, geschäftsführenden Gesell- schafter, tatsächlich leitenden Personen oder Liquidatoren angewendet.

*C. Kosten***§ 105**

Gebühren, Auslagen

¹ Die Gemeinde ist befugt, für die Durchführung der baupolizeilichen Aufgaben Gebühren zu erheben und für die Auslagen Ersatz zu verlangen.

² Ansätze und Berechnungsfaktoren sind in einem Reglement festzulegen. Dieses bedarf der Genehmigung durch das Departement ¹⁾.

VII. Verfahrensbestimmungen**§ 106**

Koordination, Rechtsmittel- instanz

¹ Bedarf die Realisierung einer Baute oder einer Anlage neben der Bau- bewilligung weiterer Bewilligungen oder Zustimmungen kantonaler oder kommunaler Behörden, sind die Verfahren zur inhaltlichen und zeitlichen Abstimmung der Entscheide zu koordinieren. Der Regierungsrat erlässt die Verfahrensvorschriften.

¹⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

² Ist aufgrund besonderer Vorschriften vor Erlass der einzelnen Entscheide eine öffentliche Auflage vorgesehen, richten sich Ort und Dauer der Auflage nach dem Baubewilligungsverfahren.

³ Zuständigkeit und Verfahren für die Anfechtung koordinierter Entscheide von Gemeinden oder kantonalen Ämtern richten sich nach dem Rechtsmittel, das gegen den Baubewilligungsentscheid zulässig ist.

⁴ Sind Entscheide von Departementen mit der Baubewilligung zu koordinieren, ist gegen sämtliche koordinierten Entscheide nur Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig.

§ 107¹⁾

¹ Einsprachen sind schriftlich einzureichen und zu begründen.

Einsprachen

² Im Einspracheverfahren können den Einsprechern bei querulatorischen oder trölerischen Einsprachen amtliche Kosten auferlegt werden.

§ 108

Schadenersatzansprüche wegen missbräuchlich eingelegter Einsprachen oder anderer Rechtsmittel richten sich nach Bundeszivilrecht und werden im ordentlichen Zivilgerichtsverfahren beurteilt.

Schadenersatzansprüche

§ 109

¹⁾ Ist die Gemeinde in einem umstrittenen Bewilligungsverfahren Partei und wäre für die Bewilligung ihre Behörde zuständig, tritt das Departement an deren Stelle. Die Gebühren des Departements richten sich in diesen Fällen nach der Gebührenordnung der betroffenen Gemeinde.

Parteistellung von Gemeinwesen

² Ist der Staat oder eine seiner unselbständigen öffentlichen Anstalten in einem Bewilligungsverfahren Partei, wird der Rekurs durch das Verwaltungsgericht entschieden.

VIII. Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 110²⁾

¹ Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes hängige Baugesuche und Planungen sind nach neuem Recht zu beurteilen.

Hängige Verfahren

¹⁾ Fassung gemäss G vom 16. August 2006, in Kraft gesetzt auf den 1. Januar 2007.

²⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

² Die Hängigkeit bestimmt sich bei Baugesuchen nach dem Zeitpunkt der Einreichung, bei Planungen nach dem Zeitpunkt, in dem die Gemeindebehörde die Planaufgabe publiziert.

³ Für Änderungen der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung bleiben besondere Bestimmungen im Baureglement vorbehalten.

§ 111

Nutzungspläne,
Vorschriften

Nutzungspläne nach bisherigem Recht und die zugehörigen Vorschriften bleiben weiterhin in Kraft, soweit sie sich im Einzelfall nicht als offensichtlich unzulässig oder unzweckmässig erweisen.

§ 111^{bis 1)}

Erschliessung

¹ Die Gemeindebehörde hat das Erschliessungsprogramm gemäss Artikel 19 Absatz 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung²⁾ innert zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes festzulegen. Das Departement kann diese Frist auf begründetes Gesuch hin erstrecken. Bei Säumnis ist § 7 Absatz 3 analog anwendbar.

² Für Zonenpläne, die eine Etappierung der Erschliessung in Reservebauzonen und definitive Bauzonen enthalten, bleibt § 36 des Planungs- und Baugesetzes vom 16. August 1995 bis zur Festlegung des Erschliessungsprogrammes anwendbar.

§ 112

Reglemente

¹ Regelungen der Gemeinde, die den unmittelbar anwendbaren Vorschriften dieses Gesetzes widersprechen, sind mit seinem Inkrafttreten aufgehoben.

² Enthält das kommunale Recht die erforderlichen Regelungen nicht, ist das bisherige kantonale Baugesetz³⁾ mit dem zugehörigen Verordnungsrecht anwendbar, gegebenenfalls in Verbindung mit kommunalen Bestimmungen.

¹⁾ Fassung gemäss G betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001, in Kraft gesetzt auf den 1. April 2002.

²⁾ SR 700

³⁾ Baugesetz vom 28. April 1977.

§ 113

Die Gemeinden haben die erforderlichen Anpassungen innert fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes vorzunehmen und zur Genehmigung einzureichen. Das Departement kann diese Frist auf begründetes Gesuch hin erstrecken.

Frist

§ 114¹⁾**§ 115**

Das Baugesetz vom 28. April 1977 wird aufgehoben.

Aufhebung bisherigen Rechtes

§ 116

Dieses Gesetz tritt auf einen durch den Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

Inkrafttreten

¹⁾ Ergänzung und Änderung bisherigen Rechtes, ABl. 1995, Seiten 1727 ff., ABl. 2001, Seiten 2584 ff. und ABl. 2006, Seiten 1829 f.