



gemeinde **zizers**

Revision Ortsplanung Zizers

Synopse Anpassung Baugesetz

Vergleich rechtsgültiges Baugesetz und Entwurf Baugesetz

Beilage Mitwirkungsaufgabe

(Massgeblich ist das Dokument «Baugesetz Mitwirkungsaufgabe»)

Farblegende

Schwarz: Text gemäss dem rechtsgültigen Baugesetz der wörtlich oder sinngemäss übernommen wird

Graton: Text im rechtsgültigen Baugesetz der nicht übernommen wird

Grün: Text aus dem Musterbaugesetz (MBauG) für Bündner Gemeinden

Blau: Neue Formulierungen oder Umformulierungen

12.04.2024

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	I Allgemeine Bestimmungen	
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	
Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.	Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.	
Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.	Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.	
	Art. 2 Boden- und Baulandpolitik	<i>Abweichende Artikelreihenfolge gegenüber MBauG</i>
	Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der raumplanerischen Ziele durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.	
Art. 2 Regionale Zusammenarbeit	Art. 3 Regionale Zusammenarbeit	
Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplänen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit.	Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der Region zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplänen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.	
	Art. 4 Kommunales Räumliches Leitbild	<i>Abweichende Artikelreihenfolge gegenüber MBauG</i>

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	Der Gemeindevorstand beschliesst unter Berücksichtigung der Grundlagen das kommunale räumliche Leitbild (KRL).	
	Der Gemeindevorstand stellt eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher.	
	Der Gemeindevorstand kann das KRL der Fachstelle für Raumplanung zur Beurteilung unterbreiten.	
Art. 35b Förderung	Art. 5 Förderung	
Die Baubehörde kann für Massnahmen zugunsten einer qualitätsvollen Bauweise und Siedlungsgestaltung projektbezogene Beiträge aus dem kommunalen Fonds der Mehrwertabgabe gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden. Gemeindebeiträge an Identität stiftende oder wertvolle Bauten richten sich an Beiträgen des Kantons.	Die Baubehörde kann für Massnahmen zugunsten der Nachhaltigkeit, der Natur und Landschaft, einer qualitätsvollen Bauweise, Siedlungsgestaltung und Erschliessung projektbezogene Beiträge aus dem kommunalen Fonds der Mehrwertabgabe gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden. Gemeindebeiträge an Identität stiftende oder wertvolle Bauten richten sich an allfällige Beiträge des Kantons.	
	II Behördenorganisation	
Art. 3 Baubehörde, Baukommission	Art. 6 Baubehörde	
Baubehörden sind der Gemeindevorstand und die Geschäftsleitung.	Baubehörden sind der Gemeindevorstand und die Geschäftsleitung. Sie sorgen für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.	
	Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemeindemitarbeitenden.	
Sämtliche Befugnisse, welche vom Baugesetz oder der Spezialgesetzgebung nicht ausdrücklich einer anderen Instanz zugewiesen sind, stehen dem Gemeindevorstand zu. Er vertritt die	Sämtliche Befugnisse, welche vom Baugesetz oder der Spezialgesetzgebung nicht ausdrücklich einer anderen Instanz zugewiesen sind, stehen dem Gemeindevorstand zu. Er vertritt die	

Rechtsgültiges Baugesetz**Entwurf Baugesetz****Bemerkungen**

Gemeinde in allen sich aus dem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Streitigkeiten.	Gemeinde in allen sich aus dem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Streitigkeiten.	
Die Baukommission besteht aus dem Präsidenten und vier Mitgliedern. Mindestens ein Mitglied muss dem Gemeindevorstand angehören.		
Der Geschäftsleitung obliegt die Prüfung und Begutachtung von Baugesuchen, die Durchführung des Verfahrens sowie die Erteilung oder Ablehnung der Baubewilligungen.	Der Geschäftsleitung obliegt die Prüfung und Begutachtung von Baugesuchen, die Durchführung des Verfahrens sowie die Erteilung oder Ablehnung der Baubewilligungen.	
Die Geschäftsleitung ist zuständig für die Bewilligung von Unterschreitungen der gesetzlichen Bauabstände und deren Anmerkung im Grundbuch.	Die Geschäftsleitung ist zuständig für die Bewilligung von Unterschreitungen der gesetzlichen Bauabstände und deren Anmerkung im Grundbuch.	
Über Areal- und Quartierplanungen sowie Ausnahmegewilligungen zum Baugesetz entscheidet der Gemeindevorstand auf Antrag der Geschäftsleitung.	Über Areal- und Quartierplanungen sowie Ausnahmegewilligungen zum Baugesetz entscheidet der Gemeindevorstand auf Antrag der Geschäftsleitung.	
Art. 4 Bauberatung		
Die Baubehörde und die Baukommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beziehen.		<i>Unter Art. 6 Abs. 2 des Entwurfs wird der Einsatz von Fachleuten erwähnt, weshalb auf diesen Artikel verzichtet werden soll.</i>
Art. 5 Hofstattrecht		<i>Siehe neu unter Art. 17 des Entwurfs</i>
	Art. 7 Planungskommission	
	Der Gemeindevorstand kann für Planungsaufgaben eine Planungskommission einsetzen und deren Aufgaben und Organisation bestimmen.	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

Rechtsgültiges Baugesetz	Entwurf Baugesetz	Bemerkungen
	III Grundordnung 1. Allgemeines	
Art. 6 Zuständigkeit	Art. 8 Zuständigkeit	
Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan und Generellen Gestaltungsplänen ist die Urnenabstimmung.	Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan sowie von Regelungen, soweit sie Bestandteil der Grundordnung bilden, ist die Urnenabstimmung.	
Zuständig für den Erlass von Arealplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist der Gemeindevorstand.	Zuständig für den Erlass und die Änderung von Arealplänen ist der Gemeindevorstand.	<i>Genehmigungsinstanz für Erschliessungspläne kann nicht der Gemeindevorstand sein. Widerspruch zu Art. 48 Abs. 1 KRG</i>
Die Gemeinde kann die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Nutzungsplanungen von einer angemessenen Kostenbeteiligungen der Privatinteressenz abhängig machen.	Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.	
	2. Baulandmobilisierung	
	Art. 9 Grundsatz	
	Die Gemeinde stellt sicher, dass die Bauzonen ihrer Bestimmung zugeführt werden.	
	Art. 10 Massgebende Vorschriften	
	Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.	
	Art. 11 Ergänzende kommunale Vorschriften	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt 8 Jahre seit Rechtskraft der Planung.	
	Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.	
	<p>Wird die Bauverpflichtung gemäss Absatz 1 und 2 nicht fristgerecht erfüllt, steht dem Gemeindevorstand neben den im kantonalen Recht vorgesehenen Massnahmen folgende weitere Massnahme zur Verfügung:</p> <p>Erhebung einer jährlichen Abgabe von säumigen Grundeigentümer resp. von der säumigen Grundeigentümerin, welche im 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1% des Verkehrswertes des eingezonten Landes beträgt und sich in der Folge jährlich um einen Prozentpunkt erhöht, dies maximal während 10 Jahren.</p> <p>Es müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor, 2. eine Nachfrist von maximal zwei Jahren ist ungenutzt abgelaufen. 	
	3. Mehrwertabgabe	
	Art. 12 Massgebende Vorschriften	
	Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorgaben des kantonalen Rechts.	
	Art. 13 Zusätzliche Abgabetatbestände	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	<p>Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonaalem Recht erhebt die Gemeinde bei den folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder Änderungen der zulässigen Art der Bauzonnennutzung (Umzonung); b) Zuweisung von Land zu Camping-, Freizeit-, Materialabbau- oder Deponiezonen; c) Festlegungen in Generellen Erschliessungsplänen, welche wertvermehrnde Auswirkungen für Grundstücke entfalten; d) Einstufung von Bauten im Generellen Gestaltungsplan als ortsbildprägend im Sinne von Art. 35a KRVO. 	
	<p>Bei den Abgabetatbeständen nach Absatz 1 sind Mehrwerte von weniger als CHF 30'000 pro Grundstück von der Abgabepflicht befreit.</p>	
	<p>Für die Entstehung und Bemessung der Abgabe sowie für deren Veranlagung, Anpassung an die Teuerung, Fälligkeit und Bezug gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts. Die Abgabe kann auch vertraglich vereinbart werden.</p>	
	<p>Art. 14 Höhe der Abgabe</p>	
	<p>Die Höhe der Abgabe beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) bei Einzonungen: 40% des Mehrwerts; b) bei Einzonungen für Nutzungen, welche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen: 20% - 30%, je nach Grösse des öffentlichen Interesses; c) bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 13 dieses Gesetzes: 10% des Mehrwerts; 	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	d) bei den zusätzlichen Abgabebetständen nach Art. 13 dieses Gesetzes, sofern sie der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen: 0% - 10% des Mehrwerts.	
	4. Zonenplan A. Allgemeines	
Art. 7 Zonenplan und Art. 8 Zonen	Art. 15 Festlegungen	
Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszone, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet.		
Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.		
Das Gemeindegebiet wird gemäss Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt:	Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:	<i>Aufzählung und Zuordnung in Anlehnung an die kantonalen Richtlinien.</i>
Grundnutzung - Bauzonen	a) Bauzonen	
<ul style="list-style-type: none"> – Wohnzone I (Art. 9 BauG) – Wohnzone II (Art. 9 BauG) – Wohnzone III (Art. 9 BauG) – Kernzone 1 (Art. 10 BauG) – Kernzone 2 (Art. 10 BauG) – Wohn- und Gewerbezone (Art. 11 BauG) – Gewerbezone (Art. 12 BauG) 	<ul style="list-style-type: none"> – Kernzone 1 und 2 (Art. *) – Wohnzonen 1, 2 und 3 (Art. *) – Wohnmischzone (Art. *) – Gewerbezone (Art. *) – Industriezone (Art. *) – Campuszone (Art. *) – Zentrumszone Stiftungert (Art. *) 	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

<ul style="list-style-type: none"> – Campuszone (Art. 13 BauG) – Industriezone (Art. 14 BauG) – Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 28 KRG) 	<ul style="list-style-type: none"> – Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 28 KRG) 	
<p>Überlagerte Nutzung</p>	<p>b) Schutzzonen</p>	
<ul style="list-style-type: none"> – Gefahrenzonen (Art. 38 KRG) – Grundwasser- und Quellschutzzone (Art. 37 KRG) – Gewässerraumzone (Art. 37a KRG) – Landschaftsschutzzone (Art. 34 KRG) – Naturschutzzone (Art. 33 KRG) – Obstbaumzone (Art. 18) – Archäologiezone (Art. 36 KRG) – Immissionsschutzzone (Art. 19 BauG) – Kinderspielplatzzone (Art. 20 BauG) 	<ul style="list-style-type: none"> – Naturschutzzone (Art. 33 KRG) – Landschaftsschutzzone (Art. 34 KRG) – Freihaltezone (Art. 35 KRG) – Archäologiezone (Art. 36 KRG) – Archäologische Schutzzone (Art. 36 KRG) – Grundwasser- und Quellschutzzone (Art. 37 KRG) – Gewässerraumzone (Art. 37a KRG) 	
<p>Grundnutzung - Nichtbauzonen</p>	<p>c) Weitere Zonen</p>	
<ul style="list-style-type: none"> – Freizeitzone (Art. 15 BauG) – Zone für Park- und Gartenanlage (Art. 16 BauG) – Zone übriges Gemeindegebiet (Art. 41 KRG) – Landwirtschaftszone (Art. 32 KRG) – Kabisgartenzone (Art. 17 BauG) – Freihaltezone (Art. 35 KRG) 	<ul style="list-style-type: none"> – Landwirtschaftszone (Art. 32 KRG) – Freizeitzone (Art. *) – Kabisgartenzone (Art. *) – Zone für Park- und Gartenanlage (Art. *) – Kinderspielplatzzone (Art. *) – Obstbaumzone (Art. *) 	<p><i>Die Immissionsschutzzone kann aufgehoben werden, da übergeordnet geregelt</i></p>

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	<ul style="list-style-type: none"> – Gefahrenzonen 1 und 2 (Art. 38 KRG) – Zone für künftige bauliche Nutzung (Art. 40 KRG) – Zone übriges Gemeindegebiet (Art. 41 KRG) 	
	d) Weitere Festlegungen	
	<ul style="list-style-type: none"> – Statische Waldgrenzen (Art. 13 WaG) – Bauverpflichtung (Art. *) 	
Die Bauweise in den einzelnen Zonen richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und dem Zonenschema.		
Der Zonenplan sowie das Zonenschema bilden integrierende Bestandteile des Baugesetzes. Im Zweifelsfall geht der Zonenplan im Massstab von 1:2000 vor.		
	Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzone, weshalb für Bauvorhaben auf solchen Flächen kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen ist.	
Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.	Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen (ES). Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.	
	B. Bauzonen a) Regelbauweise	
	Art. 16 Grundsatz	
	Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.	
	Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen.	
	Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.	
Art. 5 Hofstattrecht	Art. 17 Hofstattrecht	
	Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.	
<p>Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen innert drei Jahren ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenz-, Gebäudeabstände und Gebäudehöhe im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden, wobei im Rahmen der jeweiligen Zonenbestimmungen auch eine Zweckänderung zulässig ist. Vorbehalten bleiben die öffentlichen Interessen. Bei Abbruch von Bauten kann sich der Eigentümer nur dann auf das Hofstattrecht berufen, wenn die Gebäudemasse nach Rücksprache mit der Baukommission durch Pläne festgehalten werden. Bei Zerstörung ist der Grundeigentümer für den Umfang des Altbaus beweispflichtig.</p> <p>Die Baukommission kann kleinere Abweichungen in Bezug auf Situationen und Kubus gestatten, wenn dadurch eine bessere architektonische Gestaltung ermöglicht wird.</p>	<p>Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung bzw. zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Dem Abbruchgesuch sind Aufnahmepläne des Bestands beizulegen. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	Erweiterungen sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.	
Das Hofstattrecht gilt nicht für kleine Annexbauten wie Holzschöpfe, Kleintierställe und Überdachungen.	Das Hofstattrecht gilt nicht für Kleinbauten und Anbauten.	Begriffe «Kleinbauten» und «Anbauten» gemäss IVHB
Im öffentlichen Interesse stehende Bau- und Niveaulinien sind einzuhalten.	Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Vorschriften über den vorbeugenden Brandschutz, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.	
	Art. 18 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	
	Neue Bauten werden nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.	
	Der Gemeindevorstand kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) gemäss Absatz 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.	
	Werden Ausnahmen nach Absatz 2 zugelassen, sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist.	
Art. 25 Nutzungsübertragung und Parzellierung	Art. 19 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragung	
	Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die	

	<p>Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Artikel 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses zu vereiteln oder zu erschweren.</p>																																																																							
<p>Bei Abarzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.</p>	<p>Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.</p>																																																																							
<p>Der Gemeindevorstand kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen.</p> <p>Auf die Interessen unmittelbar betroffener Nachbarn soll angemessen Rücksicht genommen werden.</p>	<p>Der Gemeindevorstand kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern resp. Grundeigentümerinnen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.</p>																																																																							
<p>Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch anmerken zu lassen.</p>	<p>Die Geschäftsleitung führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.</p>																																																																							
<p>Art. 21 Zonenschema</p>	<p>Art. 20 Zonenschema</p>																																																																							
<p>Bauweise und Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.</p> <p>Das Zonenschema bestimmt ferner den zulässigen Störungsgrad von Betrieben sowie die Empfindlichkeitsstufen.</p> <p>Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnutzungsziffer, die Grenzabstände und die Emissionsbeschränkungen in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudevolumens liegt.</p>	<p>«Abbildung Zonenschema in separatem Dokument»</p> <table border="1" data-bbox="904 1050 1305 1283"> <thead> <tr> <th>Art. 20</th> <th>Zone¹⁾</th> <th>Zonenschemakürzel²⁾</th> <th>AZ³⁾ max. 5</th> <th>GFZ und/oder Hauptflächenanteil⁴⁾ max. 5</th> <th>BMZ⁵⁾ max. 5</th> <th>U⁶⁾</th> </tr> <tr> <th>Art. 21</th> <th>Zone¹⁾</th> <th>Zonenschemakürzel²⁾</th> <th>AZ³⁾ max. 5</th> <th>GFZ und/oder Hauptflächenanteil⁴⁾ max. 5</th> <th>BMZ⁵⁾ max. 5</th> <th>U⁶⁾</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art. 33¹⁾</td> <td>Zentrumszone²⁾</td> <td>ZZ³⁾</td> <td>[1.0 - 2.0]⁴⁾</td> <td>[1.5 - 2.5]⁵⁾ [55 - 75]⁶⁾</td> <td>-⁷⁾</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Art. 34¹⁾</td> <td>Kernzone²⁾</td> <td>KZ³⁾</td> <td>[0.8 - 1.5]⁴⁾</td> <td>-⁵⁾</td> <td>-⁶⁾</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Art. 35¹⁾</td> <td>Dorfkernzone (Dorfzone)²⁾</td> <td>D³⁾</td> <td>0.8⁴⁾</td> <td>[0.8 - 1.2]⁵⁾ [60 - 70]⁶⁾</td> <td>-⁷⁾</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Art. 36¹⁾</td> <td>Kernsiedlungszone²⁾</td> <td>KE³⁾</td> <td>0.8⁴⁾</td> <td>[0.8 - 1.2]⁵⁾ [60 - 70]⁶⁾</td> <td>-⁷⁾</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Art. 36¹⁾</td> <td>Dorfkernsiedlungszone²⁾</td> <td>DE³⁾</td> <td>0.8⁴⁾</td> <td>[0.8 - 1.2]⁵⁾ [60 - 70]⁶⁾</td> <td>-⁷⁾</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Art. 37¹⁾</td> <td>Wohnzone²⁾</td> <td>W2³⁾</td> <td>0.6⁴⁾</td> <td>0.7⁵⁾ [60 - 70]⁶⁾</td> <td>-⁷⁾</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Art. 37¹⁾</td> <td>Wohnzone²⁾</td> <td>W3³⁾</td> <td>0.7⁴⁾</td> <td>0.8⁵⁾ [60 - 70]⁶⁾</td> <td>-⁷⁾</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Art. 37¹⁾</td> <td>Wohnzone²⁾</td> <td>W4³⁾</td> <td>0.8⁴⁾</td> <td>0.9⁵⁾ [60 - 70]⁶⁾</td> <td>-⁷⁾</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Art. 20	Zone ¹⁾	Zonenschemakürzel ²⁾	AZ ³⁾ max. 5	GFZ und/oder Hauptflächenanteil ⁴⁾ max. 5	BMZ ⁵⁾ max. 5	U ⁶⁾	Art. 21	Zone ¹⁾	Zonenschemakürzel ²⁾	AZ ³⁾ max. 5	GFZ und/oder Hauptflächenanteil ⁴⁾ max. 5	BMZ ⁵⁾ max. 5	U ⁶⁾	Art. 33 ¹⁾	Zentrumszone ²⁾	ZZ ³⁾	[1.0 - 2.0] ⁴⁾	[1.5 - 2.5] ⁵⁾ [55 - 75] ⁶⁾	- ⁷⁾	0	Art. 34 ¹⁾	Kernzone ²⁾	KZ ³⁾	[0.8 - 1.5] ⁴⁾	- ⁵⁾	- ⁶⁾	0	Art. 35 ¹⁾	Dorfkernzone (Dorfzone) ²⁾	D ³⁾	0.8 ⁴⁾	[0.8 - 1.2] ⁵⁾ [60 - 70] ⁶⁾	- ⁷⁾	0	Art. 36 ¹⁾	Kernsiedlungszone ²⁾	KE ³⁾	0.8 ⁴⁾	[0.8 - 1.2] ⁵⁾ [60 - 70] ⁶⁾	- ⁷⁾	0	Art. 36 ¹⁾	Dorfkernsiedlungszone ²⁾	DE ³⁾	0.8 ⁴⁾	[0.8 - 1.2] ⁵⁾ [60 - 70] ⁶⁾	- ⁷⁾	0	Art. 37 ¹⁾	Wohnzone ²⁾	W2 ³⁾	0.6 ⁴⁾	0.7 ⁵⁾ [60 - 70] ⁶⁾	- ⁷⁾	0	Art. 37 ¹⁾	Wohnzone ²⁾	W3 ³⁾	0.7 ⁴⁾	0.8 ⁵⁾ [60 - 70] ⁶⁾	- ⁷⁾	0	Art. 37 ¹⁾	Wohnzone ²⁾	W4 ³⁾	0.8 ⁴⁾	0.9 ⁵⁾ [60 - 70] ⁶⁾	- ⁷⁾	0	<p>Das Zonenschema war bisher im Anhang abgebildet.</p> <p>Abs. 2 neu unter Art. 15</p> <p>Abs. 3 neu unter Art. 16</p> <p>Die Definition von Baubegriffen gemäss IVHB ist im Anhang zum Baugesetz ersichtlich.</p>
Art. 20	Zone ¹⁾	Zonenschemakürzel ²⁾	AZ ³⁾ max. 5	GFZ und/oder Hauptflächenanteil ⁴⁾ max. 5	BMZ ⁵⁾ max. 5	U ⁶⁾																																																																		
Art. 21	Zone ¹⁾	Zonenschemakürzel ²⁾	AZ ³⁾ max. 5	GFZ und/oder Hauptflächenanteil ⁴⁾ max. 5	BMZ ⁵⁾ max. 5	U ⁶⁾																																																																		
Art. 33 ¹⁾	Zentrumszone ²⁾	ZZ ³⁾	[1.0 - 2.0] ⁴⁾	[1.5 - 2.5] ⁵⁾ [55 - 75] ⁶⁾	- ⁷⁾	0																																																																		
Art. 34 ¹⁾	Kernzone ²⁾	KZ ³⁾	[0.8 - 1.5] ⁴⁾	- ⁵⁾	- ⁶⁾	0																																																																		
Art. 35 ¹⁾	Dorfkernzone (Dorfzone) ²⁾	D ³⁾	0.8 ⁴⁾	[0.8 - 1.2] ⁵⁾ [60 - 70] ⁶⁾	- ⁷⁾	0																																																																		
Art. 36 ¹⁾	Kernsiedlungszone ²⁾	KE ³⁾	0.8 ⁴⁾	[0.8 - 1.2] ⁵⁾ [60 - 70] ⁶⁾	- ⁷⁾	0																																																																		
Art. 36 ¹⁾	Dorfkernsiedlungszone ²⁾	DE ³⁾	0.8 ⁴⁾	[0.8 - 1.2] ⁵⁾ [60 - 70] ⁶⁾	- ⁷⁾	0																																																																		
Art. 37 ¹⁾	Wohnzone ²⁾	W2 ³⁾	0.6 ⁴⁾	0.7 ⁵⁾ [60 - 70] ⁶⁾	- ⁷⁾	0																																																																		
Art. 37 ¹⁾	Wohnzone ²⁾	W3 ³⁾	0.7 ⁴⁾	0.8 ⁵⁾ [60 - 70] ⁶⁾	- ⁷⁾	0																																																																		
Art. 37 ¹⁾	Wohnzone ²⁾	W4 ³⁾	0.8 ⁴⁾	0.9 ⁵⁾ [60 - 70] ⁶⁾	- ⁷⁾	0																																																																		

Rechtsgültiges Baugesetz**Entwurf Baugesetz****Bemerkungen**

Art. 24 Ausnützungsziffer	Art. 21 Nutzungsziffer	
<p>Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche (GF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird wie folgt berechnet:</p> $\text{anrechenbare Geschossfläche (GF) / anrechenbare Landfläche (LF)}$ <p>Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller ausbaubaren ober- und unterirdischen Geschossflächen innerkant Umfassungsmauern. Im Dachgeschoss wird, ohne Rücksicht auf die Zweckbestimmung, jene Fläche angerechnet, welche innerhalb einer lichten Höhe von 1.60 m und mehr liegt.</p> <p>Nicht angerechnet werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie:</p> <ul style="list-style-type: none">– Keller- und Trockenräume sowie Waschküchen, Heiz- und Brennstoffräume– Maschinenräume für Lift, Ventilations- und Klimaanlage– nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.– offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen– offene ein- und vorspringende Balkone– alle dem Gewerbe dienenden Lagerräume, welche unter Terrain liegen. Als unter Terrain gelten jene Geschosse, deren Kanten oberkant Decke an keinem Punkt mehr als 1.20 m aus dem gewachsenen Terrain herausragen.– Gemeinschaftsräume (z.B. Bastelräume) in Mehrfamilienhäusern, die allen Bewohnern zugänglich sind	<p>Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnützungsziffer AZ.</p>	<p><i>Die Definition der Nutzungsziffer und von weiteren Baubegriffen gemäss IVHB ist im Anhang zum Baugesetz ersichtlich.</i></p>

Rechtsgültiges Baugesetz**Entwurf Baugesetz****Bemerkungen**

<p>– verglaste Balkone und Wintergärten bis 12.00 m² Grundfläche je Wohneinheit werden nicht angerechnet, die Mehrfläche nur zu 50 %. Dabei sind sie energetisch sinnvoll anzuordnen, dürfen nicht künstlich beheizt werden und baulich muss eine klare Trennung vorliegen.</p> <p>– Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern</p> <p>Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Gewässer sowie abzüglich die im Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.</p>		
<p>Art. 47 Abs. 1 und 2 Terrainveränderungen, Böschungen und Einfriedungen</p>	<p>Art. 22 Terrainveränderungen</p>	
<p>Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.</p>	
<p>Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu begrünen oder zu bepflanzen.</p>		
<p>Art. 26 Gebäudehöhe</p>	<p>Art. 23 Gesamthöhe und Fassadenhöhe</p>	
<p>Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie zwischen Gebäudeaussenwand und Dachfläche, als Firsthöhe die höchste Erhebung des Daches über dem gewachsenen Terrain.</p> <p>Tauf- und Firsthöhe werden bergseits gemessen. Talseits dürfen diese Höhen bis 2.00 m überschritten werden.</p>	<p>Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.</p> <p>Die Fassadenhöhen sind an allen Gebäudeecken nachzuweisen.</p> <p>Bei talseitigen Gebäudeecken in den Wohnzonen W1 und W2 dürfen diese Höhen bis 2.00 m überschritten werden, in den übrigen Zonen bis 3.00 m.</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

Bei Flachdächern gilt als maximale Gebäudehöhe die Traufhöhe mit einem Zuschlag von 0.50 m.	Bei Flachdächern gilt als maximale Gesamthöhe die Fassadenhöhe mit einem Zuschlag von 0.50 m.	
Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper ermittelt.	Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper ermittelt.	
In der Industriezone beträgt die normale Dachneigung 20 - 30°. Sie darf bis 60° erhöht werden, sofern die bei einer Dachneigung von 45° zulässige Firsthöhe nicht überschritten wird.		<i>Neu in Art. 57 Dächer</i>
Art. 27 Gebäudelänge	Art. 24 Gebäudelänge	
Als Gebäudelänge gilt die grösste horizontale Ausdehnung eines Gebäudes. Eingeschossige Anbauten sind mit einzuberechnen.	Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.	
	Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäudelänge um insgesamt 4 m überschritten werden.	
	Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten sind frei.	
Art. 28 Bauabstände, Abs. 1, 3 und 4	Art. 25 Grenz- und Gebäudeabstand	<i>Behandlung von Art. 28 Abs. 2 rechtsgültiges BauG siehe nachfolgend unter Art. 26</i>
Bei einer Erstellung von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, ist gegenüber jedem Nachbargrundstück in der Wohn- und Wohn-Gewerbe-Zone ein Grenzabstand von 4.00 m einzuhalten.	Die Grenzabstände gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien sowie Unterschreitungen und Vorbehalte gemäss KRG.	
In allen Bauzonen können Gebäude auf Nachbargrundstücke an der gemeinsamen Grenze aneinandergesetzt werden.		
Zwei Gebäude gelten als zusammengebaut, wenn sie sich gegenseitig auf einer Länge von mindestens 1.50 m berühren.		

Rechtsgültiges Baugesetz**Entwurf Baugesetz****Bemerkungen**

	Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 3.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien.	
	Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile immer einen minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.	
	Unterirdische Bauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.	
	Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Klein- und Anbauten gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.	
Art. 29 Mehrlängen		
In der W I und W II ist der Grenzabstand um 1/5 der Mehrlänge zu vergrössern, wenn – eine Gebäudeseite mehr als 20.00 m beträgt – eine durch Nebenbauten ergänzte Gebäudeseite mehr als 25.00 m beträgt.		
Wird eine Gebäudeseite in der W III länger als 35.00 m, ist der entsprechende Grenzabstand um 1/5 der Mehrlänge zu vergrössern.		
Bei gestaffelten Fassaden ist der Grenzabstand von jedem Fassadenteil aus einzuhalten. Als Staffelung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von 2.00 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.		

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

<p>Für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages ist die Länge des betreffenden Fassadenteiles zuzüglich aller näher an der Grenze gelegenen Fassadenteile massgebend.</p>		
<p>Art. 30 An- und Nebenbauten</p>	<p>Art. 26 Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB</p>	
<p>Für An- und Nebenbauten in Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen muss ein Grenzabstand von 2.50 m eingehalten werden, sofern diese Bauten keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten und sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</p>		
<p>Die Traufhöhe beträgt bei An- und Nebenbauten maximal 3.00 m, die Firsthöhe maximal 4.50 m. Talseits dürfen diese Höhen bis um 2.00 m überschritten werden.</p> <p>Bei Flachdächern gilt als maximale Gebäudehöhe die Traufhöhe mit einem Zuschlag von 0.50 m.</p>	<p>Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:</p> <p>– Kleinbauten und Anbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40 m² ○ maximal zulässige Gesamthöhe: 4.5 m ○ maximal zulässige Fassadenhöhe: 3 m ○ bei Flachdachbauten gilt als maximale Gesamthöhe die Fassadenhöhe mit einem Zuschlag von 0.50 m. ○ talseits dürfen diese Höhen, gemessen an den Eckpunkt bis 2.00 m überschritten werden. 	
<p>Art. 28 Bauabstände, Abs. 2</p>		
<p>Erker dürfen nur bis zu einem Drittel der Fassadenlänge und übrige vorspringende Gebäudeteile dürfen an der ganzen Fassadenlänge erstellt werden.</p>	<p>– Vorspringende Gebäudeteile</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2 m ○ Erker dürfen maximal 1/3 der Fassadenlänge breit sein 	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Alle Übrigen dürfen an der ganzen Fassadenlänge erstellt werden – Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile ○ maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2 m 	
Art. 31 Abs. 4 Dächer		<i>Behandlung Art. 31 Abs. 1 – 3 siehe unter Kapitel Gestaltung</i>
Die Summe der Länge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist bis höchstens der Hälfte der Fassadenlänge zulässig.	<ul style="list-style-type: none"> – Dachaufbauten ○ Die Summe der Länge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter ist bis höchstens der Hälfte der Fassadenlänge zulässig. ○ Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig und auf das technisch notwendige zu beschränken. 	
Art. 48 Treppen		
<p>Stockwerke sind durch Treppen miteinander zu verbinden. Treppen, Zugänge und Podeste, welche der regelmässigen Benützung dienen, müssen mindestens 1.00 m, in drei- und viergeschossigen Bauten mindestens 1.20 m breit und mit Brüstungen oder Geländern von mindestens 1.00 m Höhe versehen sein.</p> <p>Bei Altbausanierungen kann von diesen Vorschriften abgewichen werden.</p>		<i>Übergeordnet geregelt (Brand-schutz)</i>
Art. 49 Entlüftungen		
Ventilatoren, Rauch-, Dampf- und Entlüftungsleitungen dürfen nicht gegen Strassen, öffentliche Plätze und Nachbargebäude ausmünden. Auf Strassen gerichtete Kleinventilatoren von Gaststätten, Wohnungen und Ställen sind zulässig, wenn sie mindestens 2.50 m über Terrain ausmünden.		<i>Übergeordnet geregelt (Brand-schutz)</i>

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	b) Zonenvorschriften	
<p>Art. 10</p>	<p>Art. 27 Kernzonen 1 und 2</p>	
<p>Die Kernzonen sind für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Landwirtschaftliche Bauten dürfen, ausgenommen entlang der Kantonsstrasse, erstellt werden.</p> <p>Bauvorhaben in den Kernzonen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Ein qualitätssicherndes Verfahren, die Ausarbeitung des Baugesuchs und die Ausführung des Projekts sind durch die Bauberatung der Denkmalpflege zu begleiten.</p> <p>Wird ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, dürfen die Höhenmasse um 10% sowie die Ausnützungsziffer (Kernzone 2) um 10% erhöht werden. Bei Folgeplanungen ist ein qualitätssicherndes Verfahren als Grundlage für die Folgeplanung durchzuführen. Bei Neubauten ausserhalb einer Folgeplanung, bei denen mehr als 500 m² anrechenbarer Geschossfläche realisiert werden, ist ein qualitätssicherndes Verfahren ebenfalls Pflicht. Als qualitätssichernde Verfahren gelten der Studienauftrag, der Wettbewerb oder ein vertieftes Variantenstudium in Anlehnung an die zugehörige SIA-Norm.</p> <p>In der Kernzone 1 wirken die bestehenden Fassadenfluchten gegenüber Strassen und Gassen wie Baulinien. Geschlossene Gebäudezeilen sind zulässig. Auf der Seite zu angrenzenden anderen Bauzonen sind deren maximalen Gebäude- und Firsthöhen zu übernehmen.</p>	<p>Die Kernzonen sind für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Landwirtschaftliche Bauten dürfen, ausgenommen entlang der Kantonsstrasse, erstellt werden.</p> <p>Bauvorhaben in den Kernzonen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Ein qualitätssicherndes Verfahren, die Ausarbeitung des Baugesuchs und die Ausführung des Projekts sind durch die Bauberatung der Denkmalpflege zu begleiten.</p> <p>Wird ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, dürfen die Höhenmasse um 10% sowie die Ausnützungsziffer (Kernzone 2) um 10% erhöht werden. Bei Folgeplanungen ist ein qualitätssicherndes Verfahren als Grundlage für die Folgeplanung durchzuführen. Bei Neubauten ausserhalb einer Folgeplanung, bei denen mehr als 500 m² anrechenbarer Geschossfläche realisiert werden, ist ein qualitätssicherndes Verfahren ebenfalls Pflicht. Als qualitätssichernde Verfahren gelten der Studienauftrag, der Wettbewerb oder ein vertieftes Variantenstudium in Anlehnung an die zugehörige SIA-Norm.</p> <p>In der Kernzone 1 wirken die bestehenden Fassadenfluchten gegenüber Strassen und Gassen wie Baulinien. Geschlossene Gebäudezeilen sind zulässig. Auf der Seite zu angrenzenden anderen Bauzonen sind deren maximalen Gebäude- und Firsthöhen zu übernehmen.</p>	
<p>Art. 9 Wohnzonen</p>	<p>Art. 28 Wohnzonen 1, 2 und 3</p>	
<p>Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zugelassen. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie in ihrer äusseren Erscheinung den Wohnbauten angeglichen sind.</p>	<p>Die Wohnzonen sind für Wohnnutzungen bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.	
Bestehenden Landwirtschaftsbetrieben bleibt der Weiterbestand und die Erneuerung gewährleistet. Eine geringfügige Erweiterung kann bewilligt werden, wenn der Betrieb als nicht störend zu qualifizieren ist. Ein Anspruch auf Gewährung der Erweiterung besteht nicht.	Bestehenden Landwirtschaftsbetrieben bleibt der Weiterbestand und die Erneuerung gewährleistet. Eine geringfügige Erweiterung kann bewilligt werden, wenn der Betrieb als nicht störend zu qualifizieren ist. Ein Anspruch auf Gewährung der Erweiterung besteht nicht.	
Art. 11 Wohn- und Gewerbezone	Art. 29 Wohnmischzone	
Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.	Die Wohnmischzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.	
Art. 12 Gewerbezone	Art. 30 Gewerbezone	
Die Gewerbezone ist für gewerbliche Betriebe bestimmt. Der Wohnflächenanteil darf maximal 30% der tatsächlich bebauten Bruttogeschossfläche betragen.	Die Gewerbezone ist für gewerbliche Betriebe bestimmt. Der Wohnflächenanteil darf maximal 15% der tatsächlich realisierten anrechenbaren Geschossfläche pro Liegenschaft betragen. Auswirkungen der gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.	
Art. 14 Industriezone	Art. 31 Industriezone	
Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Zulässig sind auch industrie- und gewerbebezogene Dienstleistungs- und Handelsbetriebe.	Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Zulässig sind auch industrie- und gewerbebezogene Dienstleistungs- und Handelsbetriebe.	

Rechtsgültiges Baugesetz**Entwurf Baugesetz****Bemerkungen**

<p>Die Geschäftsleitung kann verlangen, dass industrielle Anlagen sowie Lagerplätze und dergleichen durch geeignete Bepflanzungen abgeschirmt werden.</p> <p>Es sind nur Wohnungen für Personal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.</p> <p>Technisch notwendige Aufbauten wie Kamine, Liftschächte usw. dürfen die im Zonenschema vorgesehene maximale Gebäudehöhe überragen.</p>	<p>Die Geschäftsleitung kann verlangen, dass industrielle Anlagen sowie Lagerplätze und dergleichen durch geeignete Bepflanzungen abgeschirmt werden.</p>	
<p>Art. 10a Zentrumzone Stiftbungert</p>	<p>Art. 32 Zentrumzone Stiftbungert</p>	
<p>Die Zentrumzone Stiftbungert, ist für Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Die Zone, zusammen mit den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Baubereichen, bezweckt eine konzentrierte Überbauung und die Schaffung von Freiflächen.</p> <p>Die Baubereiche B und C sind dem Wohnen vorbehalten. In den Baubereichen A und D sind Wohnnutzungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p> <p>Ausserhalb der Baubereiche sind keine Hochbauten zulässig. Erschliessungsanlagen und Anlagen der Umgebungsgestaltung sind zulässig.</p>	<p>Die Zentrumzone Stiftbungert, ist für Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Die Zone, zusammen mit den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Baubereichen, bezweckt eine konzentrierte Überbauung und die Schaffung von Freiflächen.</p> <p>Die Baubereiche B und C sind dem Wohnen vorbehalten. In den Baubereichen A und D sind Wohnnutzungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p> <p>Ausserhalb der Baubereiche sind keine Hochbauten zulässig. Erschliessungsanlagen und Anlagen der Umgebungsgestaltung sind zulässig.</p>	
<p>Art. 13 Campuszone</p>	<p>Art. 33 Campuszone</p>	
<p>Die Campuszone ist bestimmt für:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnen im Alter (Alters- und Pflegeheim, Alterswohnungen, betreutes Wohnen, usw.) - Fremderziehung und Schulung von Kindern und Jugendlichen - Bildung im Höheren Fachschulbereich - Dienstleistungsbetriebe (Verwaltung) - Wohnen 	<p>Die Campuszone ist bestimmt für:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnen im Alter (Alters- und Pflegeheim, Alterswohnungen, betreutes Wohnen, usw.) - Fremderziehung und Schulung von Kindern und Jugendlichen - Bildung im Höheren Fachschulbereich - Dienstleistungsbetriebe (Verwaltung) - Wohnen 	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

- mässig störende Gewerbebetriebe.	mässig störende Gewerbebetriebe.	
Art. 15 Freizeitzone	Art. 34 Freizeitzone	
Die Freizeitzone umfasst Sport- und Spielplätze sowie die dazugehörigen Bauten und Anlagen. Für Hochbauten richtet sich die Bemessung des Grenzabstandes, der Gebäudelänge und Gebäudehöhe nach den Bestimmungen der Wohnzone II. Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.	Die Freizeitzone umfasst Sport- und Spielplätze sowie die dazugehörigen Bauten und Anlagen. Für Hochbauten richtet sich die Bemessung des Grenzabstandes, der Gebäudelänge und Gebäudehöhe nach den Bestimmungen der Wohnzone 2.	
Art. 16 Zone für Park- und Gartenanlagen	Art. 35 Zone für Park- und Gartenanlagen	
Die Zone für Park- und Gartenanlage ist für die Erhaltung und Schaffung von Park- und Gartenanlagen bestimmt. Eingeschossige Gebäude sowie Anlagen, welche der Nutzung oder Bewirtschaftung der Anlagen dienen und dem Zonenzweck nicht widersprechen, sind zulässig. Die Benützung zu Wohnzwecken ist untersagt.	Die Zone für Park- und Gartenanlage ist für die Erhaltung und Schaffung von Park- und Gartenanlagen bestimmt. Eingeschossige Gebäude sowie Anlagen, welche der Nutzung oder Bewirtschaftung der Anlagen dienen und dem Zonenzweck nicht widersprechen, sind zulässig. Die Benützung zu Wohnzwecken ist untersagt.	
Art. 17 Kabisgartenzone	Art. 36 Kabisgartenzone	
Die Kabisgartenzone umfasst das als Pflanzgärten benutzte Land. In der Kabisgartenzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für die Bewirtschaftung notwendig sind. Die Dimension ist auf maximal 2.00 m Höhe, 1.50 m Breite und 1.50 m Tiefe beschränkt.	Die Kabisgartenzone umfasst das als Pflanzgärten benutzte Land. In der Kabisgartenzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für die Bewirtschaftung notwendig sind. Die Dimension ist auf maximal 2.40 m Höhe, 1.90 m Breite und 1.90 m Tiefe beschränkt.	
	C. Weitere Zonen	
Art. 18 Obstbaumzone	Art. 37 Obstbaumzone	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

<p>Die Obstbaumzone dient der Erhaltung und der Schaffung von Hochstammobstbaumgärten. Bäume, die gefällt werden, sind durch neue hochstämmige Obstbäume zu ersetzen (Realersatz).</p>	<p>Die Obstbaumzone dient der Erhaltung und der Schaffung von Hochstammobstbaumgärten. Bäume, die gefällt werden, sind durch neue hochstämmige Obstbäume zu ersetzen (Realersatz).</p>	
<p>Art. 19 Immissionsschutzzone</p>		
<p>Die Immissionsschutzzone umfasst jene Gebiete, in welcher ein erhöhter Schallschutz erforderlich ist.</p> <p>In der Immissionsschutzzone ist das Bauen gemäss der entsprechenden Grundzone gewährleistet.</p> <p>Die Baukommission hat bei Neuanlagen und Renovationen bestehender Bauten alle Vorkehrungen zur Verminderung der durch die Nationalstrasse N13 bewirkten Immissionen zu verlangen, die nach der Erfahrung notwendig, dem Stande der Technik anwendbar und für den Eigentümer zumutbar sind.</p>		<p><i>Der Immissionsschutz ist übergeordnet geregelt und bedarf keiner Erwähnung in Baugesetz und Zonenplan</i></p>
<p>Art. 20 Kinderspielplatzzone</p>	<p>Art. 38 Kinderspielplatzzone</p>	
<p>In der Kinderspielplatzzone dürfen Anlagen, welche dem Betrieb eines Spielplatzes und zu Erholungszwecken dienen, erstellt werden.</p> <p>Auf die Grundzone ist bestmöglichst Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>In der Kinderspielplatzzone dürfen Anlagen, welche dem Betrieb eines Spielplatzes und zu Erholungszwecken dienen, erstellt werden.</p>	<p><i>Kürzung möglich</i></p>
	<p>5. Genereller Gestaltungsplan A. Allgemeines</p>	
<p>Art. 32 Genereller Gestaltungsplan</p>	<p>Art. 39 Festlegungen</p>	
<p>Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft. Der Generelle Gestaltungsplan wird als separater Plan erstellt.</p>	<p>Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.</p> <p>Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

<p>Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Anpassungsbereiche und Freihaltebereiche. Er kann Gebiete bestimmen, in denen vor der Überbauung eine Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) durchzuführen sind.</p> <p>Zur Gestaltung des Ortsbildes von Strassenzügen, Plätzen oder Hofräumen können im Generellen Gestaltungsplan Baugestaltungslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Strukturerhaltungsgebiet Art. * – Freihaltebereich Art. * – Platzbereich Art. * – Nutzungsverlegung, Baubereiche Art. * – Geschützte und zu erhaltende Bauten und Anlagen Art. * – Wertvolle Natur- und Kulturobjekte Art. * – Baulinien, Waldabstandslinien Art. 55 KRG/ Art. * – Arealplanpflicht Art. * BauG / Art. 46 KRG – Quartierplanpflicht Art. * BauG / Art. 51 KRG 	
	<p>B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum</p>	
<p>Art. 35a Strukturerhaltungsgebiet</p>	<p>Art. 40 Strukturerhaltungsgebiet</p>	
<p>Als Strukturerhaltungsgebiet bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Bauten und Anlagen, die auf Grund ihrer Form und Stellung zur Identität des Ortes beitragen.</p> <p>Ein Abbruch und Wiederaufbau sowie Erneuerungen, die nach Aussen in Erscheinung treten, sind zulässig, wenn das Projekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende bestehende Objekt.</p>	<p>Als Strukturerhaltungsgebiet bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Bauten und Anlagen, die auf Grund ihrer Form und Stellung zur Identität des Ortes beitragen.</p> <p>Ein Abbruch und Wiederaufbau sowie Erneuerungen, die nach Aussen in Erscheinung treten, sind zulässig, wenn das Projekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende bestehende Objekt.</p>	
<p>Art. 34 Freihaltebereich</p>	<p>Art. 41 Freihaltebereich</p>	
<p>Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.</p> <p>Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden.</p>	<p>Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.</p> <p>Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden.</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

Art. 34a Platzbereich	Art. 42 Platzbereich	
<p>Der Platzbereich dient der Schaffung eines öffentlichen Frei- raums innerhalb des Siedlungsgebietes. Es können Plätze, Pärke, Spiel- und Sportplätze o. Ä. sein.</p> <p>Im Platzbereich sind Bauten und Anlagen, die dem Zweck des Platzes dienen (namentlich Wege/Strassen, Infrastrukturanlagen, Spielgeräte, Musikpavillons o. Ä.), zulässig. Unterhalb des Platzes sind Infrastrukturen, Tiefgaragen, Zivilschutzanlagen o. Ä. gestat- tet. Sämtliche Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und haben sich gut in das Ortsbild einzufügen.</p>	<p>Der Platzbereich dient der Schaffung eines öffentlichen Frei- raums innerhalb des Siedlungsgebietes. Es können Plätze, Pärke, Spiel- und Sportplätze o. Ä. sein.</p> <p>Im Platzbereich sind Bauten und Anlagen, die dem Zweck des Platzes dienen (namentlich Wege/Strassen, Infrastrukturanlagen, Spielgeräte, Musikpavillons o. Ä.), zulässig. Unterhalb des Platzes sind Infrastrukturen, Tiefgaragen, Zivilschutzanlagen o. Ä. gestat- tet. Sämtliche Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und haben sich gut in das Ortsbild einzufügen.</p>	
	<p>Art. 43 Nutzungsverlegung</p>	
	<p>Nutzungsverlegungen dienen der Schaffung grösserer zusam- menhängender Freiflächen im Interesse der Gestaltung von Aus- senräumen, der Erhaltung besonderer Geländestrukturen oder der Freihaltung von Landschaftsteilen. Die überbaubaren Flächen und die freizuhaltenden Flächen werden im Generellen Gestaltungs- plan bezeichnet.</p>	
	<p>C. Gestaltungsobjekte</p>	
<p>Art. 35 Wertvolle Gebäude und Anlagen</p>	<p>Art. 44 Geschützte und zu erhaltende Bauten und Anlagen</p>	
<p>Bauvorhaben an wertvollen Gebäuden und Anlagen sind vor Aus- arbeitung des Bauprojekts bei der Geschäftsleitung anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungs- beratung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und ent- scheidet über allfällige Auflagen.</p>	<p>Bauvorhaben an geschützten und zu erhaltenden Gebäuden und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Ge- schäftsleitung anzumelden Diese legt unter Beizug der Denkmal- pflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzan- ordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen. Die Bau- vorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.</p>	
<p>Geschützte Gebäude und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder</p>	<p>Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistori- schem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

<p>einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.</p> <p>Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.</p>	<p>weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.</p>	
<p>Zu erhaltende Gebäude oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen</p> <p>Sanierungsarbeiten sind durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.</p>	<p>Als zu erhaltende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Anlagen, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Zu erhaltende Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden.</p>	
<p>Art. 36 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte</p>	<p>Art. 45 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte</p>	
<p>Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung. Sie sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.</p>	<p>Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung. Sie sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.</p>	
<p>Der Gemeindevorstand unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft die Geschäftsleitung notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.</p>	<p>Der Gemeindevorstand unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft die Geschäftsleitung notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.</p>	
<p>Art. 37 Baulinien</p>	<p>Art. 46 Baulinien</p>	
<p>Die Baulinien gelten wie Grenzabstandsvorschriften.</p> <p>Für die Ermittlung der Baulinientiefe ist auf die öffentlichen Interessen abzustellen.</p>	<p>Baulinien gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind zulässig.</p>	
	<p>6. Genereller Erschliessungsplan</p> <p>A. Allgemeines</p>	
<p>Art. 38 Genereller Erschliessungsplan</p>	<p>Art. 47 Festlegungen</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

<p>Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest.</p> <p>Der Generelle Erschliessungsplan kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.</p> <p>Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen.</p> <p>Das Gesetz über den Neu- und Ausbau der Verkehrsanlagen ist ein integrierender Bestandteil des Generellen Erschliessungsplanes.</p>	<p>Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sammelstrassen Art. * – Erschliessungsstrassen Art. * – Land- und Forstwirtschaftswege Art. * – Fuss- / Wanderwege, Radwege Art. * – Öffentliche Parkierungsanlagen Art. * – Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. * <p>Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die einem spezialrechtlichen Plan- oder Projektgenehmigungsverfahren unterliegen, werden im Generellen Erschliessungsplan als Hinweis erfasst.</p>	<p><i>Das Gesetz über den Neu- und Ausbau der Verkehrsanlagen soll aufgehoben werden.</i></p>
<p>Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.</p>		<p><i>Neu unter Art. 61</i></p>
	<p>B Verkehrsanlagen</p>	
<p>Art. 39 Verkehrsanlagen</p>	<p>Art. 48 Allgemeines</p>	
<p>Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Land- und Forstwirtschaftswege, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind.</p>	<p>Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die bestehenden und geplanten Anlagen, die für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind.</p>	
<p>Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet jene geplanten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird.</p>	<p>Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene geplanten Strassen und Wege, für die mit der Genehmigung des Plans das Enteignungsrecht erteilt wird. Sind Verkehrsanlagen auf privatem Grundeigentum geplant, sorgt die Baubehörde für den Land- oder Rechtserwerb.</p>	<p><i>Das Enteignungsrecht im GEP dient der Erschliessung neuer Bauzonen. Die Verhältnismässigkeit und das öffentliche Interesse müssen im Ortsplanungsverfahren bereits belegt werden, so dass die Enteignung «nur noch» zu vollziehen ist.</i></p>
	<p>Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.	
<p>Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.</p> <p>Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen.</p> <p>Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.</p>		Nachfolgend berücksichtigt.
<p>Für Verkehrsträger wie Kantonsstrassen oder Eisenbahnen, bei denen der Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.</p>		Neu unter Art. 46 Festlegungen abgehandelt.
	Art. 49 Sammelstrassen	
	<p>Sammelstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.</p> <p>Die Sammelstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.</p>	
	Art. 50 Erschliessungsstrassen	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	<p>Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen, so dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.</p> <p>Erschliessungsstrassen können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.</p>	
	<p>Art. 51 Land- und Forstwirtschaftswege</p>	
	<p>Land- und Forstwirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.</p> <p>Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.</p> <p>Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung.</p> <p>Sie können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.</p>	
	<p>Art. 52 Fuss- /Wanderwege, Radwege</p>	
	<p>Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Fuss-, Wander- und Radwege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen auf den ausschliesslich für den Langsamverkehr bestimmten Wegen.</p>	
	<p>Art. 53 Öffentliche Parkieranlagen</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	<p>Die Gemeinde sorgt im Rahmen ihrer Möglichkeiten für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und Fahrräder.</p> <p>Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benützt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement festgelegt.</p> <p>Der Gemeindevorstand erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.</p>	
Art. 40 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 54 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	
Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung und der Telekommunikation sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans – Anlagen der Abwasserbeseitigung.	Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung und der Energieversorgung sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans – Anlagen der Abwasserbeseitigung.	
Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde kann den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlage gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.	Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den entsprechenden Normen.	
Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.	Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.	
	Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.	
Für Verkehrsträger wie Hochspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.		Neu unter Art. 46 Festlegungen abgehandelt.
	7. Folgeplanungen	
Art. 41 Folgeplanung	Art. 55 Folgeplanung	
In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.	In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.	
Die im Generellen Gestaltungsplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.	Die im Generellen Gestaltungsplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.	
Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.	Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.	
Im Rahmen einer Folgeplanung kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit eine sehr hohe ortsbauliche Qualität erreicht wird. Abstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Die Ausnützungsziffer kann bis zu 15% erhöht werden (25% in Kombination mit einem qualitätssichernden	Im Rahmen einer Folgeplanung kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit eine sehr hohe ortsbauliche Qualität erreicht wird. Abstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Die Ausnützungsziffer kann bis zu 15% erhöht werden (25% in Kombination mit einem qualitätssichernden	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

<p>Verfahren in der Kernzone 2). Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.</p>	<p>Verfahren in der Kernzone 2). Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.</p>	
<p>Im Anhang zum Baugesetz können Rahmenbedingungen zu einzelnen Gebieten mit Folgeplanung definiert werden.</p>	<p>Im Anhang zum Baugesetz können Rahmenbedingungen zu einzelnen Gebieten mit Folgeplanung definiert werden.</p>	
	<p>IV Kommunale Bauvorschriften 1. Formelles Baurecht</p>	
<p>Art. 60 Baugesuch</p>	<p>Art. 56 Baugesuch</p>	
<p>Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen ist bei der Baukommission ein Baugesuch in zweifacher – bei BAB Gesuchen in vier bzw. sechsfacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen.</p>	<p>Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.</p>	
<p>Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Situationsplan 1:500 oder 1:1000 (Katasterplan im Original) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte (17) allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen. 2. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telekabel und Telefon 3. Grundrisse aller Geschosse 1:50 oder 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume 4. Schnitte 1:50 oder 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe in Meter über Meer (unter Angabe eines 	<p>Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Grundbuchauszug und Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte; 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude; 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon; 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie () im Grundriss des 1. Vollgeschosses (); Zweckbestimmung der Räume; 	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

<p>gesicherten Bezugspunktes), alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen</p> <ol style="list-style-type: none">5. Fassadenpläne 1:50 oder 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien6. detaillierte Berechnung der Ausnutzungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116 (<i>siehe Punkt 9 MBauG</i>)7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.9. Angabe der approximativen Baukosten10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen12. Energienachweis13. (16) bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone15. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser16. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften17. Unterlagen für Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular	<ol style="list-style-type: none">5. Fassadenfluchten (Ansichten) () und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten. (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde);6. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer () mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur () oder und der Abstellplätze;7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;12. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften (samt Vorprüfungsbericht des kantonalen Tiefbauamtes);13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und zu erhaltende Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;	
---	---	--

	<ol style="list-style-type: none"> 15. Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der Kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit); 16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden und gebäudeähnlichen Bauten in der Gefahrenzone; 17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen; 18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen; 19. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften; 20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstandes gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist; 21. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde); 22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften; 23. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde); 24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften; 25. Unterlagen für die Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von 	
--	--	--

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	<p>Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;</p> <p>26. Angaben über Art, Qualität und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung für Bauabfälle der Fachstelle für Natur und Umwelt);</p> <p>27. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;</p> <p>28. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;</p> <p>29. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke im Sinne von [und], unter Beilage einschlägiger Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);</p> <p>30. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.</p>	
<p>Die Geschäftsleitung kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.</p>	<p>Die Geschäftsleitung kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.</p>	
<p>Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der Ausnutzungsziffer und Bauzonen, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.</p>	<p>Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.</p>	
<p>Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem</p>	<p>Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

<p>Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).</p>	<p>Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).</p>	
	<p>2. Gestaltung</p>	
<p>Art. 46 Energiehaushalt</p>		
<p>Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.</p>		<p><i>Übergeordnet geregelt</i></p>
<p>Art. 59 Spielplätze und Freiflächen</p>		
<p>Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern müssen vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze und andere Freiflächen erstellt werden.</p>		
	<p>Art. 57 Wohnhygiene</p>	
<p></p>	<p>Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.</p>	
<p>Art. 31 Dächer (Art. 26 Abs. 4)</p>	<p>Art. 58 Dächer</p>	
<p>Die Dachgestaltung hat sich grundsätzlich den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzugleichen.</p>		
<p>In der Kernzone sind bei Hauptbauten grundsätzlich nur Firstdächer zulässig. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann der Gemeindevorstand nach Anhörung der Geschäftsleitung Ausnahmen gestatten. Vorbehalten bleibt in jedem Fall das öffentliche Interesse.</p>	<p>In der Kernzone sind bei Hauptbauten nur Firstdächer zulässig. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann der Gemeindevorstand nach Anhörung der Geschäftsleitung Ausnahmen gestatten. Vorbehalten bleibt in jedem Fall das öffentliche Interesse.</p>	
<p>In der W I, W II und W III sind andere Dachformen zulässig, wenn sie architektonisch gut gestaltet sind sowie angemessene</p>		

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

Proportionen in Kubus und Fassaden aufweisen. Auf die Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.		
In der Industriezone beträgt die normale Dachneigung 20 - 30°. Sie darf bis 60° erhöht werden, sofern die bei einer Dachneigung von 45° zulässige Firsthöhe nicht überschritten wird.	In der Industriezone beträgt die normale Dachneigung 20 - 30°. Sie darf bis 60° erhöht werden, sofern die bei einer Dachneigung von 45° zulässige Firsthöhe nicht überschritten wird.	Gemäss Art. 26 Abs. 4 BauG
Die Summe der Länge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist bis höchstens der Hälfte der Fassadenlänge zulässig.	Die Summe der Länge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter ist bis höchstens der Hälfte der Fassadenlänge zulässig.	
Wo es die Sicherheit verlangt, sind bei jeder Neubedachung Schneefangvorrichtungen anzubringen.	Wo es die Sicherheit verlangt, sind bei jeder Neubedachung Schneefangvorrichtungen anzubringen.	
Art. 51 Sonnenkollektoren, Parabolspiegel, Wärmepumpen und Antennen	Art. 59 Solaranlagen	
Bewilligungen für Sonnenkollektoren, Sonnenzellen, Parabolspiegel und Wärmepumpen werden erteilt, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die natürliche und bebauten Umwelt zu befürchten sind. Pro Gebäude sollen nur ein Antennenmast und ein Parabolspiegel angebracht werden.	Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baubehörde den jeweiligen Leitfaden für Solaranlagen der Fachstelle für Raumplanung bei.	
	In der Industrie- und Gewerbezone sind Solaranlagen auf Dächern unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften des übergeordneten Rechts generell bewilligungsfrei.	
Solaranlagen auf Dächern von Bauten, die gemäss Generellem Gestaltungsplan als geschützt oder zu erhalten eingestuft sind oder in einem Strukturerhaltungsgebiet liegen, sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.	Solaranlagen auf Dächern von Bauten, die gemäss Generellem Gestaltungsplan als geschützt oder zu erhalten eingestuft sind oder in einem Strukturerhaltungsgebiet liegen, sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.	
Art. 47 Abs. 3 Terrainveränderungen, Böschungen und Einfriedungen	Art. 60 Einfriedungen	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

<p>Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.</p>	<p>Mobile geflochtene Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.</p> <p>Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.</p>	
<p>Art. 50 Reklamen, Plakate</p>	<p>Art. 61 Reklamen, Hinweistafeln</p>	
<p>Einrichtungen, die als äussere Reklametafeln in Erscheinung treten, wie Schilder, Beleuchtungseffekte, Verkaufsautomaten und ähnliches sind nur gestattet, soweit sie die Verkehrssicherheit, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.</p> <p>Plakate dürfen nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Stellen angebracht werden. An der Kantonsstrasse ist zusätzlich die Bewilligung der zuständigen kantonalen Instanz erforderlich.</p>	<p>Dauerhafte und temporäre Reklamen und Hinweistafeln dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.</p> <p>Plakate dürfen nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Stellen angebracht werden. An der Kantonsstrasse ist zusätzlich die Bewilligung der zuständigen kantonalen Instanz erforderlich.</p>	
	<p>3. Verkehr</p>	
<p>Art. 52 Verkehrssicherheit</p>	<p>Art. 62 Verkehrssicherheit</p>	
<p>Bauliche Anlagen wie Einfriedungen, Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Der Gemeindevorstand kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden Kosten trägt der Grundeigentümer.</p>	<p>Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.</p>	
<p>Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.</p>	<p>An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.</p>	
<p>Art. 42 Zu- und Ausfahrten Art. 53 Gemeinschaftliche Zu und Ausfahrten</p>	<p>Art. 63 Zu- und Ausfahrten</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

<p>Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m aufweisen.</p> <p>Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen. Bei Rampen an Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 7 % und von mindestens 3.00 m Länge vorhanden sein.</p> <p>Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Kernzone, kann die Geschäftsleitung davon abweichende Masse gestatten.</p>	<p>Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m aufweisen.</p> <p>Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen. Bei Rampen an Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 7 % und von mindestens 3.00 m Länge vorhanden sein.</p> <p>Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in den Kernzonen, kann die Geschäftsleitung davon abweichende Masse gestatten.</p>	
<p>Die Geschäftsleitung kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.</p>	<p>Die Geschäftsleitung kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.</p>	
<p>Alle Anlagen, Einfriedungen usw. an Strassen sind so zu gestalten, dass sie die Übersichtlichkeit und die Verkehrsabwicklung nicht beeinträchtigen. Die VSS-Normen finden analog Anwendung. Der Gemeindevorstand kann störende Zäune, Mauern, Wände und Lebhäge verbieten oder ihre Beseitigung anordnen.</p>		<p><i>Unter Art. 60 Verkehrssicherheit subsummiert</i></p>
<p>Art. 43 Pflichtparkplätze</p>	<p>Art. 64 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder</p>	
<p>Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.</p>	<p>Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und während des ganzen Jahrs zugängliche zu halten.</p> <p>Die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden sind nachzuweisen.</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	Besucherparkplätze sind öffentlich zugänglich zu machen und dauernd für Besucher freizuhalten.	
<p>Es sind bereitzustellen bei</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnbauten <ul style="list-style-type: none"> 1 Platz pro Wohnung und zusätzlich pro angefangene 3 Wohnungen 1 Parkplatz - Bürobauten <ul style="list-style-type: none"> 1 Platz pro 30.00 m² Geschossfläche - Verkaufslokale <ul style="list-style-type: none"> 1 Platz pro 30.00 m² Ladenfläche - Pensionen, Hotels <ul style="list-style-type: none"> 1 Platz pro 4 Fremdenbetten (inkl. Angestellte) - Restaurants <ul style="list-style-type: none"> 1 Platz pro 12.00 m² Restaurationsfläche im Innern des Gebäudes bzw. 1 Parkplatz pro 20.00 m² im Freien - Gewerbe- und Industriebauten <ul style="list-style-type: none"> 1 Platz pro 100 m² Geschossfläche 	<p>Grundsätzlich sind bereitzustellen bei</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser <ul style="list-style-type: none"> für Bewohner: 1 Platz pro Wohnung bis 80 m² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze für Besucher: 1 Platz pro 4 Wohneinheiten - Doppel- und Einfamilienhäuser: <ul style="list-style-type: none"> für Bewohner: 2 Plätze pro Wohneinheit für Besucher: 1 Platz pro Wohneinheit - Bürogebäude <ul style="list-style-type: none"> 1 Platz pro 30 m² Hauptnutzfläche - Verkaufslokale <ul style="list-style-type: none"> 1 Platz pro 30 m² Ladenfläche - Pensionen, Hotels <ul style="list-style-type: none"> 1 Platz pro 4 Gastbetten (inkl. Angestellte) - Restaurants <ul style="list-style-type: none"> 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle) - Gewerbe-/Industriegebäude <ul style="list-style-type: none"> 1 Platz pro 130 m² Hauptnutzfläche - Alters- und Pflegeheime <ul style="list-style-type: none"> 1 Platz pro 4 Betten (inkl. Angestellte) 1 Platz pro 7 Betten für Besucher 	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

<p>Für andere Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeindevorstand auf Antrag der Baukommission die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei die Normen des Verbandes schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) gelten. Er kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.</p>	<p>Für weitere Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeindevorstand die Anzahl der Pflichtplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtplätze gegen Revers herabsetzen.</p>	
	<p>Für Fahrräder und Motorfahräder sind genügende Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl richtet sich nach den VSS-Normen.</p>	
<p>Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen sollen sich, sofern es die Verhältnisse erfordern, an Gemeinschaftsanlagen beteiligen.</p>	<p>Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.</p>	
<p>Art. 44 Ersatzabgabe</p>	<p>Art. 65 Ersatzabgabe</p>	
<p>Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und hat sich der Grundeigentümer auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.</p> <p>Erhebung und Höhe der Parkplatzersatzabgabe richten sich nach dem Parkplatzersatzabgabegesetz der Gemeinde Zizers.</p>	<p>Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.</p> <p>Die Ausgestaltung der Ersatzabgabe wird durch den Gemeindevorstand in einer Verordnung festgesetzt. Die Höhe der Ersatzabgabe wird entsprechend den durchschnittlichen Kosten für Land-erwerb und Erstellung einer solchen Anlage bemessen, die Höchstgrenze der Ersatzabgabe pro Abstellplatz liegt bei CHF 15'000.00.</p> <p>Die Leistung einer Ersatzabgabe beinhaltet keinen Anspruch auf ein Nutzungsrecht an einem öffentlichen Parkplatz.</p> <p>Bei nachträglicher Realerfüllung durch den Grundeigentümer oder durch die Gemeinde werden dem Grundeigentümer pro erstelltem Abstellplatz die bezahlten Ersatzbeiträge anteilmässig, ohne</p>	<p><i>Heute ist es sehr attraktiv für Bauherrschaften, die Ersatzabgabe zu bezahlen. Die Gemeinde wird mit den tiefen Abgaben kaum je eine Gemeinschaftsanlage finanzieren können.</i></p> <p><i>Es soll deshalb ein grosszügiger Maximalsatz im Baugesetz festgelegt werden, das Parkplatzersatzabgabegesetz aufgehoben und die detaillierte Ausgestaltung der Ersatzabgabe auf den Ordnungsweg an den Gemeindevorstand delegiert werden.</i></p>

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	Indexierung und ohne Zins, zurückerstattet bzw. an den Einkauf in die erstellte Gemeinschaftsanlage angerechnet.	
	4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	
Art. 55 Dauernde Benützung öffentlichen Grundes	Art. 66 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	
Die dauernde oder zeitweilige Benützung öffentlichen Grundes kann vom Gemeindevorstand gestattet werden, für Fundamentvorsprünge, Notausgänge von Zivilschutzbauten, überragende Bauteile und andere Anlagen, sofern der bestimmungsgemäße Gebrauch des öffentlichen Grundes nicht beeinträchtigt wird. Für bleibende Bauwerke sind Verträge zu errichten. Sie können im Grundbuch auf Kosten des Berechtigten eingetragen werden.	<p>Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.</p> <p>Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.</p> <p>Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.</p> <p>Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in einer Gebührenordnung.</p>	
Art. 54 Vorübergehende Benützung öffentlichen Grundes	Art. 67 Vorübergehende Benützung öffentlichen Grundes	
Bauarbeiten und Bauinstallationen auf öffentlichem Grund bedürfen der Bewilligung des Gemeindevorstandes.	Bauarbeiten und Bauinstallationen auf öffentlichem Grund bedürfen der Bewilligung des Gemeindevorstandes und sind gebührenpflichtig.	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

<p>Wenn für Bauarbeiten öffentlicher Grund und die öffentlichen Durchgänge direkt oder indirekt benützt werden, haben sich die Unternehmer zu folgenden Massnahmen zu verpflichten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. die Marchen im Benehmen mit den Beteiligten zu sichern2. Verkehrsflächen und Durchgänge in passierbarem Zustand zu halten, abzusichern und nachts ausreichend zu beleuchten3. Wasserleitungsschieber, Hydranten, Künetten und Abzugsschächte zu schützen und stets frei zu halten4. zweckdienliche Vorrichtungen gegen herabfallendes Material, sowie Wasser und Staub zu treffen5. beanspruchten öffentlichen Grund nach Beendigung der Arbeiten sofort in den früheren bzw. vereinbarten Zustand zu versetzen6. dafür zu sorgen, dass der öffentliche Verkehr gewährleistet bleibt. <p>Für Schäden, welche durch die Benützung von öffentlichem Grund und Boden entstehen, haften die Benützer.</p>	<p>Wenn für Bauarbeiten öffentlicher Grund und die öffentlichen Durchgänge direkt oder indirekt benützt werden, haben sich die Unternehmer zu folgenden Massnahmen zu verpflichten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. die Marchen im Benehmen mit den Beteiligten zu sichern2. Verkehrsflächen und Durchgänge in passierbarem Zustand zu halten, abzusichern und nachts ausreichend zu beleuchten3. Wasserleitungsschieber, Hydranten, Künetten und Abzugsschächte zu schützen und stets frei zu halten4. zweckdienliche Vorrichtungen gegen herabfallendes Material, sowie Wasser und Staub zu treffen5. beanspruchten öffentlichen Grund nach Beendigung der Arbeiten sofort in den früheren bzw. vereinbarten Zustand zu versetzen6. dafür zu sorgen, dass der öffentliche Verkehr gewährleistet bleibt. <p>Für Schäden, welche durch die Benützung von öffentlichem Grund und Boden entstehen, haften die Benützer.</p>	
<p>Art. 56 Benützung privaten Grundes durch die Öffentlichkeit</p> <p>Verkehrszeichen, Strassensignalisationen, Beleuchtungseinrichtungen, Hydranten, Kehrichtsammelstellen, Öffentlichkeit Leitungen und Vermessungs-Fixpunkte können an privaten Gebäuden und auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung angebracht werden.</p> <p>Es finden keine Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften Anwendung.</p> <p>Die Gemeindebehörden und die von ihnen Beauftragten sind berechtigt, private Liegenschaften für Projektierungen und</p>	<p>Art. 68 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke</p> <p>Die Gemeinde sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

<p>vorbereitende Handlungen zu betreten. Dabei entstehender Schaden ist zu vergüten.</p>		
<p>Art. 56a Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke</p>	<p>Art. 69 Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke</p>	
<p>Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungs-handlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.</p> <p>Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.</p> <p>Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.</p> <p>Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die kommunale Baubehörde innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.</p> <p>Allfällige Schadenersatzansprüche hat der Betroffene auf dem Zivilweg geltend zu machen.</p>	<p>Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungs-handlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.</p> <p>Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.</p> <p>Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.</p> <p>Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die kommunale Baubehörde innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.</p> <p>Allfällige Schadenersatzansprüche hat der Betroffene auf dem Zivilweg geltend zu machen.</p>	
	<p>V Erschliessungsordnung</p> <p>1. Allgemeines</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz**Entwurf Baugesetz****Bemerkungen**

Art. 38 Abs. 4 Genereller Erschliessungsplan	Art. 70 Erschliessungsprogramm	<i>Vorgabe KRG</i>
<p>Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.</p>	<p>Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.</p> <p>Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt unter Mitwirkung der Planungskommission erarbeitet.</p> <p>Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.</p> <p>Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.</p> <p>Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.</p>	
<p>Art. 57 Strassenbenennung</p>	<p>Art. 71 Strassenbenennung</p>	
<p>Die Benennung von Strassen, Plätzen und Quartieren erfolgt durch den Gemeindevorstand, wobei Vorschläge interessierter Kreise nach Möglichkeit zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Die Benennung von Strassen, Plätzen und Quartieren erfolgt durch den Gemeindevorstand, wobei Vorschläge interessierter Kreise nach Möglichkeit zu berücksichtigen sind.</p>	
	<p>Art. 72 Sanierungsplanungen</p>	
	<p>Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der Erschliessungsanlagen.</p>	

	<p>Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.</p>	
	<p>Art. 73 Schneerräumung</p>	
	<p>Die Erschliessungsstrassen und gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht.</p> <p>Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneerräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.</p>	
	<p>2. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung Gemeindeeigene Erschliessungsanlagen</p>	
	<p>Art. 74 Ausführung</p>	
	<p>Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt.</p> <p>Anlagen der Feinerschliessung können von der Gemeinde erstellt werden, wenn diese der Erschliessung eines grösseren Gebiets mit einer Grenzfläche (Grundstücksflächen des zu erschliessenden Gebietes multipliziert mit der Ausnützungsziffer) von mehr als 3'000m² dienen.</p> <p>Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach Vorgaben der Gemeinde unter Berücksichtigung der einschlägigen Normen als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.</p>	
	<p>Art. 75 Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	<p>Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.</p> <p>Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.</p> <p>Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.</p>	
	Private Erschliessungsanlagen	
	Art. 76 Allgemeines	
	<p>Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.</p> <p>Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.</p>	
	Art. 77 Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	
	<p>Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.</p> <p>Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	<p>Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.</p> <p>Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.</p>	
Art. 58 Übernahme privat erstellter Strassen und Werkleitungen	Art. 78 Übernahme durch die Gemeinde	
	<p>Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen, gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen. <p>Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.</p>	
<p>Privat erstellte Strassen, welche wenigstens vier Häusern als Zufahrt dienen, können auf Verlangen aller beteiligten Werkleitungen Grundeigentümer von der Gemeinde übernommen werden, wenn folgende Anforderungen erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Fahrbahn muss mindestens 3.00 m breit sein. Die privat erstellte Strasse soll sich an beiden Enden in das öffentliche Strassennetz einfügen oder einen nach den Vorschriften der Gemeinde erstellten Kehrplatz aufweisen; fehlen entsprechende Vorschriften, gelten analog die VSS- Normen. Die Strassensteigung soll 12 % nicht übersteigen. 	<p>Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz**Entwurf Baugesetz****Bemerkungen**

<p>Die Strasse muss bezüglich Querprofilen, Entwässerung, Unter- und Oberbau, Ausrundungen und Kurven den VSS- Normen entsprechen.</p> <p>Die öffentlichen Interessen der Gemeinde müssen gewährleistet sein.</p> <p>Die privat erstellte Strasse wird ohne Entschädigung übernommen. Allfällige Sonderrechte der bisherigen Eigentümer fallen dahin.</p> <p>Privat erstellte Werkleitungen können von der Gemeinde übernommen werden. Sie müssen den Anforderungen gemäss Wasser- und Kanalisationsreglement (Richtlinien des Schweiz. Vereins für Gas- und Wasserfachmänner SVGW bzw. SIA-Norm 19 e) sowie dem Erschliessungsplan entsprechen.</p>		
	VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen	
Art. 63 Vollzug	Art. 79 Vollzug	
<p>Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.</p>	<p>Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.</p>	
Art. 61 Gebühren	Art. 80 Gebühren	
<p>Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Der Gemeindevorstand erlässt eine Gebührenordnung.</p>	<p>Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Der Gemeindevorstand erlässt eine Gebührenordnung.</p>	
Art. 62 Zeichnungsberechtigung	Art. 81 Zeichnungsberechtigung	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

<p>Gemeindepräsident und Leiter Bauamt führen zusammen die rechtsverbindlichen Unterschriften. Ist einer der beiden verhindert, ist der entsprechende Stellvertreter beizuziehen.</p>	<p>Gemeindepräsident und Leiter Bauamt führen zusammen die rechtsverbindlichen Unterschriften. Ist einer der beiden verhindert, ist der entsprechende Stellvertreter beizuziehen.</p>	
<p>Art. 64 Rechtsmittel</p>	<p>Art. 82 Rechtsmittel</p>	
	<p>Entscheide der Geschäftsleitung aufgrund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen mit Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden.</p>	<p>Gemäss Art. 50b Gemeindeverfassung</p>
<p>Beschlüsse und Verfügungen aufgrund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege innert 30 Tagen seit Mitteilung des angefochtenen Entscheides mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p>	<p>Beschlüsse und Verfügungen des Gemeindevorstandes aufgrund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege innert 30 Tagen seit Mitteilung des angefochtenen Entscheides mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p>	
<p>Art. 64a Übergangsbestimmung Teilrevision Zentrumsentwicklung</p>		
<p>Anpassungen des Baugesetzes im Rahmen der nachfolgenden Gesamtrevision, welche Einfluss auf die Inhalte der Teilrevision haben, bleiben vorbehalten.</p>		
<p>Art.65 Inkrafttreten</p>	<p>Art. 83 Inkrafttreten</p>	
<p>Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme in der Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.</p> <p>Alle früheren und alle mit diesem Gesetz in Widerspruch stehenden Bauvorschriften werden aufgehoben.</p> <p>Das Baugesetz ist auf alle bei seinem Inkrafttreten noch nicht bewilligten Baugesuche anwendbar.</p> <p>Das vorliegende Baugesetz wurde an der Urnenabstimmung vom 27. November 2011 angenommen.</p>	<p>Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.</p> <p>Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.</p> <p>Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 30. April 2013 und das Gesetz für den Neu- und Ausbau der Verkehrsanlagen vom 21. Mai 1990 als aufgehoben. Davon ausgenommen sind die Inhalte des Generelle</p>	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	Erschliessungsplans Teil Ver- und Entsorgung vom 6. November 2012. Diese bleiben bis zu einer entsprechenden Revision rechtsgültig.	
Anhang Baugesetz Rahmenbedingungen zu einzelnen Gebieten mit Folgeplanungspflicht	Anhang Baugesetz Rahmenbedingungen Folgeplanungen	
Arealplan Zentrum	Arealplan Zentrum	
<ul style="list-style-type: none"> – Es sind gestaffelte Gebäudehöhen vorzusehen. – Entlang der Kantonsstrasse ist Raum für eine allfällige Strassenanpassung, für ein Trottoir sowie für den Platzbereich bereitzustellen. – Gegenüber der Kantonsstrasse sind Baulinien zu definieren. – Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind nur Kurzzeitparkplätze zulässig. – Eine hohe Nutzungsdichte ist anzustreben. 	<ul style="list-style-type: none"> – Es sind gestaffelte Gebäudehöhen vorzusehen. – Entlang der Kantonsstrasse ist Raum für eine allfällige Strassenanpassung, für ein Trottoir sowie für den Platzbereich bereitzustellen. – Gegenüber der Kantonsstrasse sind Baulinien zu definieren. – Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind nur Kurzzeitparkplätze zulässig. – Eine hohe Nutzungsdichte ist anzustreben. 	
Quartierplan Löwengasse	Quartierplan Löwengasse	
<ul style="list-style-type: none"> – Es sind gestaffelte Gebäudehöhen vorzusehen. – Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind nur Kurzzeitparkplätze zulässig. 	<ul style="list-style-type: none"> – Es sind gestaffelte Gebäudehöhen vorzusehen. – Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind nur Kurzzeitparkplätze zulässig. 	

Rechtsgültiges Baugesetz**Entwurf Baugesetz****Bemerkungen**

<ul style="list-style-type: none"> – Eine Mindestausschöpfung von 80% der festgelegten Ausnützung ist sicherzustellen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Eine Mindestausschöpfung von 80% der festgelegten Ausnützung ist sicherzustellen. 	
Quartierplan «Cicero»	Quartierplan «Cicero»	
<ul style="list-style-type: none"> – Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung, Siedlungsrand und Erschliessung angestrebt. – Die Übergänge zur Wohnzone W1 und zur Landwirtschaftszone sind ortsbaulich zu begründen. – Die Verkehrserschliessung des Gebietes erfolgt über die Postgasse. – Parkierungsflächen für Autos, Besucherparkplätze ausgenommen, sind unterirdisch anzuordnen. – Die maximale Ausnützung (Total innerhalb des Perimeters) ergibt sich aus dem Zonenplan. Ausnützungstransfers von Ausserhalb des Perimeters sind nicht zulässig. – Eine Mindestausschöpfung von 80% der festgelegten Ausnützung ist sicherzustellen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung, Siedlungsrand und Erschliessung angestrebt. – Die Übergänge zur Wohnzone W1 und zur Landwirtschaftszone sind ortsbaulich zu begründen. – Die Verkehrserschliessung des Gebietes erfolgt über die Postgasse. – Parkierungsflächen für Autos, Besucherparkplätze ausgenommen, sind unterirdisch anzuordnen. – Die maximale Ausnützung (Total innerhalb des Perimeters) ergibt sich aus dem Zonenplan. Ausnützungstransfers von Ausserhalb des Perimeters sind nicht zulässig. – Eine Mindestausschöpfung von 80% der festgelegten Ausnützung ist sicherzustellen. 	
Quartierplan Stiftbungert West	Quartierplan Stiftbungert West	
<ul style="list-style-type: none"> – Es ist eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Umgebungsgestaltung und Erschliessung anzustreben. – Aufgrund der Nähe zum Unteren Schloss und der dadurch engen Beziehung ist der Quartierplanentwurf der Kantonalen 	<ul style="list-style-type: none"> – Es ist eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Umgebungsgestaltung und Erschliessung anzustreben. – Aufgrund der Nähe zum Unteren Schloss und der dadurch engen Beziehung ist der Quartierplanentwurf der Kantonalen 	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

<p>Denkmalpflege zur Stellungnahme im Sinne einer Beratung einzureichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine Mindestausschöpfung von 80% der maximalen Ausnutzung ist sicherzustellen. – Der Platzbereich ist als Platz öffentlich und qualitativ hochstehende auszubilden. – Der Freihaltebereich ist als Grünfläche (Bungert) und öffentlich zugänglich auszubilden. Einfriedungen und private Sitzplätze für einzelne Wohnungen sind nicht zulässig. – Die Möglichkeit für eine öffentliche Fusswegverbindung von der Vialstrasse in Richtung Stöcklistrasse ist planerisch auf-zunehmen. – Entlang der Vialstrasse ist Raum für eine allfällige Strassenanpassung sowie für ein Trottoir bereitzustellen. – Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen und im südlichen Bereich des Perimeters an die Vialstrasse anzubinden. Ausgenommen sind Kurzzeitparkplätze. 	<p>Denkmalpflege zur Stellungnahme im Sinne einer Beratung einzureichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine Mindestausschöpfung von 80% der maximalen Ausnutzung ist sicherzustellen. – Der Platzbereich ist als Platz öffentlich und qualitativ hochstehende auszubilden. – Der Freihaltebereich ist als Grünfläche (Bungert) und öffentlich zugänglich auszubilden. Einfriedungen und private Sitzplätze für einzelne Wohnungen sind nicht zulässig. – Die Möglichkeit für eine öffentliche Fusswegverbindung von der Vialstrasse in Richtung Stöcklistrasse ist planerisch auf-zunehmen. – Entlang der Vialstrasse ist Raum für eine allfällige Strassenanpassung sowie für ein Trottoir bereitzustellen. – Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen und im südlichen Bereich des Perimeters an die Vialstrasse anzubinden. Ausgenommen sind Kurzzeitparkplätze. 	
	<p>Quartierplan Campus</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> – Es ist eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Umgebungsgestaltung, Siedlungsrand und Erschliessung anzustreben. – Eine Mindestausschöpfung von 80% der maximalen Ausnutzung ist sicherzustellen. In Bereichen, die einem öffentlichen Leistungsauftrag unterstehen, sowie im Bereich des 	

Rechtsgültiges Baugesetz

Entwurf Baugesetz

Bemerkungen

	<p>Naturobjekts (Geotop Rheinbord) kann gestützt auf Art.18 Abs.2 BauG von der Mindestausschöpfung abgewichen werden.</p> <ul style="list-style-type: none">– Wohnnutzungen, die nicht dem Wohnen im Alter dienen sind zu beschränken.– Sichere und Behindertengerechte Langsamverkehrs-Verbindungen sind zu gewährleisten.– Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze sind hauptsächlich unterirdisch anzuordnen.	
--	--	--