Planungs- und Baugesetz

vom 21. Dezember 2011 (Stand 1. Januar 2015)

1. Teil: Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

[1] Das Gesetz bezweckt die Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Bundesrechts und des kantonalen Rechts auf dem Gebiet der Raumplanung und des Bauwesens.

§ 2 Zuständigkeit des Kantons

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

[2] Der Regierungsrat erlässt den kantonalen Richtplan.

[3] Das zuständige Departement erlässt die kantonalen Nutzungszonen.

§ 3 Zuständigkeit der Region

[1] Zur Wahrnehmung regionaler Aufgaben schliessen sich die Gemeinden zu Regionalplanungsgruppen zusammen. Jede Gemeinde ist Mitglied mindestens einer Regionalplanungsgruppe.

[2] Die Regionalplanungsgruppen erfüllen insbesondere Aufgaben, die ihnen aufgrund des Bundesgesetzes über die Raumplanung[1)] und des kantonalen Richtplans zufallen oder sich aus der Regional- und Agglomerationspolitik oder weiteren raumwirksamen Politikbereichen ergeben. Sie können unter Wahrung der Zuständigkeit der beteiligten Gemeindebehörden regionale Richtpläne erlassen.

[3] Agglomerationsprogramme bilden Bestandteil regionaler Richtpläne oder des kantonalen Richtplans.

---

1) SR 700

* Änderungstabelle am Schluss des Erlasses

§ 4 Zuständigkeit der Gemeinde

[1] Die Gemeinde erlässt den Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan und Baureglement. Diese Befugnis kann dem Gemeindeparlament übertragen werden. Vorbehalten bleibt das fakultative Referendum gemäss § 16 Absatz 1 des Gesetzes über die Gemeinden[2)].

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

[3] Die Gemeindebehörde erlässt Richt-, Sondernutzungs- und Landumlegungspläne und trifft die zur Erschliessung notwendigen Massnahmen. Vorbehalten bleibt das fakultative Referendum gemäss § 24 Absatz 3.

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

§ 5 Genehmigung, Zuständigkeit, Umfang

[1] Der kantonale Richtplan bedarf der Genehmigung durch den Grossen Rat.

[2] Regionale Richtpläne, Richtpläne der Gemeinden, Rahmen- und Sondernutzungspläne gemäss den §§ 13 bis 25 samt den zugehörigen Vorschriften, Beitrags- und Gebührenreglemente sowie Abgabereglemente für Spielplätze, Freizeitflächen und Parkfelder der Gemeinden bedürfen der Genehmigung des Departements.

[3] Genehmigungsbedürftige Erlasse, Pläne und Vorschriften werden auf Einhaltung des übergeordneten Rechts und der übergeordneten Pläne überprüft. Die Genehmigung hat rechtsbegründende Wirkung.

[4] Das Departement kann im Genehmigungsentscheid von Nutzungsplänen offensichtlich gesetzeswidrige Pläne und Vorschriften ändern, sofern die Gemeindebehörde zustimmt und keine grundlegende Überarbeitung erforderlich ist. Die betroffenen Privaten sind anzuhören.

[5] Verweigert das Departement die Genehmigung von Nutzungsplänen ganz oder teilweise, ist der Entscheid im Amtsblatt zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung enthält den Namen der Gemeinde und das Gebiet, das vom Nichtgenehmigungsentscheid betroffen ist, sowie Hinweise auf die Beschwerdemöglichkeit und die Rechtsmittelfrist.

---

2) 131.1

§ 6 Inkraftsetzung

[1] Die für den Erlass zuständige Behörde beschliesst den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Pläne und Vorschriften nach diesem Gesetz.

§ 7 Elektronische Daten

[1] Der Austausch elektronischer Daten zwischen Behörden des Kantons und der Gemeinden sowie der Bezug elektronischer Daten durch Private richten sich nach der Gesetzgebung über Geoinformation.

2. Teil: Raumplanung

2.1. Allgemeine Planungspflichten

§ 8 Planungspflicht, Leistungsvereinbarung

[1] Kanton, Regionalplanungsgruppen und Gemeinden treffen diejenigen raumplanerischen Vorkehrungen, welche für die Entwicklung ihres Gebietes, die Erfüllung ihrer Aufgaben und die Wahrung ihrer Interessen erforderlich sind.

[2] Der Kanton kann mit den Regionalplanungsgruppen Leistungsvereinbarungen abschliessen und zu diesem Zweck Beiträge bis 50 % an die Kosten für planerische und administrative Leistungen entrichten.

[3] Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan und den Rahmennutzungsplan sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften. Diese sind periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupassen.

[4] Passt eine Gemeinde ihre Kommunalplanung der übergeordneten Planung nicht an oder weist die Kommunalplanung wesentliche Mängel auf, kann das Departement nach erfolgloser Mahnung auf Kosten der Gemeinde die erforderlichen Massnahmen treffen. Die Gemeindebehörde ist anzuhören.

§ 9 Information, Mitwirkung

[1] Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden informieren die Bevölkerung rechtzeitig und sachgerecht über Stand, Ablauf, Ziele und Mittel von Planungen.

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

[3] Der Regierungsrat kann Mindestanforderungen an die Mitwirkung festlegen.

§ 10 Mitwirkung von Gemeinden und Organisationen

[1] Über Erlass und Änderungen des kantonalen Richtplans sind Gemeinden und beschwerdeberechtigte Organisationen gemäss dem Bundesgesetz über den Umweltschutz[1)], dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz[2)] sowie dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat[3)] rechtzeitig und sachgerecht zu informieren. Es ist ihnen die Möglichkeit einzuräumen, in geeigneter Weise mitzuwirken.

§ 11 Vorprüfung

[1] Genehmigungspflichtige Pläne und Reglemente können rechtzeitig vor der Planauflage beziehungsweise Beschlussfassung dem Kanton zur Vorprüfung vorgelegt werden.

2.2. Planungsinstrumente

2.2.1. Richtpläne

§ 12 Kantonaler Richtplan

[1] Der kantonale Richtplan dient der Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten auf die angestrebte Entwicklung.

[2] Er enthält grundlegende Aussagen zu den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Versorgung, Entsorgung sowie weiteren Raumnutzungen.

§ 13 Regionale Richtpläne

[1] Die regionalen Richtpläne erfassen und koordinieren diejenigen Bereiche und Räume, die einer abgestimmten Raumordnung bedürfen.

[2] Sie enthalten, abgestimmt auf den kantonalen Richtplan, Aussagen zu überkommunalen, raumwirksamen Entwicklungen und Aufgaben sowie zur Umsetzung von Agglomerationsprogrammen.

§ 14 Richtpläne der Gemeinden

[1] Die Richtpläne der Gemeinden koordinieren abgestimmt auf die übergeordneten Richtpläne deren raumwirksame Tätigkeiten und zeigen die künftige Entwicklung des Gemeindegebietes auf.

---

1) SR 814.01
2) SR 451
3) 450.1

§ 15 Rechtsnatur

[1] Die Richtpläne bilden die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen. Sie sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung.

§ 16 Verhältnis Richt- zu Nutzungsplänen

[1] Nutzungspläne setzen die Richtpläne um.

[2] Geringfügige Abweichungen der Nutzungspläne von kommunalen Richtplänen sind zulässig, sofern dadurch den konkreten Umständen besser Rechnung getragen wird.

2.2.2. Nutzungspläne

2.2.2.1. Rahmennutzungsplan

2.2.2.1.1. Zonenplan und Baureglement

§ 17 Zonenplan

[1] Der Zonenplan trennt das Baugebiet vom Nichtbaugebiet. Er unterteilt das Gemeindegebiet in Bauzonen, Landwirtschaftszonen, Schutzzonen und weitere Zonen.

[2] Den Zonenarten gemäss Absatz 1 werden einzelne Nutzungszonen zugeordnet.

[3] Die Nutzungszonen gemäss Absatz 2 können mit überlagernden Zonen, welche für bestimmte Bereiche besondere Inhalte und Vorschriften enthalten, ergänzt werden.

§ 18 Baureglement

[1] Das Baureglement ordnet das Bauwesen in der Gemeinde. Nebst dem Zonenzweck sind, abgestimmt auf die einzelnen Nutzungszonen und soweit erforderlich, insbesondere zu regeln:

1. Nutzungsziffern;
2. minimale Bebauungsvorschriften;
3. Nutzungsanteile;
4. Lärmempfindlichkeitsstufen;
5. Grenzabstände für Bauten und Anlagen;
6. Gebäudeabstand;
7. Gebäudelängen und -breiten;
8. Höhenmasse der Bauten und Anlagen;
9. Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern;

10. Bauweise;
11. Gestaltung und Einordnung der Bauten und Anlagen;
12. Umgebungsgestaltung;
13. technische Anforderungen;
14. Spiel- und Freizeitanlagen;
15. Parkfelder und Abstellflächen;
16. Schutzmassnahmen für Gebiete in Gefahrenzonen.

[2] Zur Förderung energieeffizienten Bauens bestimmt der Regierungsrat Zuschläge auf die von den Gemeinden festgelegten Nutzungsziffern.

2.2.2.1.2. Besondere Vorschriften für einzelne Zonen

§ 19 Definitionen

[1] Soweit dieses Gesetz keine besonderen Vorschriften enthält, definiert der Regierungsrat einzelne Nutzungszonen und überlagernde Zonen, deren Zwecke sowie die Grundzüge der darin zulässigen Nutzungen.

[2] Der Regierungsrat definiert die einzelnen Begriffe und Messweisen, soweit sie nicht durch interkantonale Vereinbarungen geregelt werden.

[3] Die Gemeinden konkretisieren die Vorgaben des Regierungsrates in ihren Rahmennutzungsplänen und können weitere Nutzungszonen sowie überlagernde Zonen festlegen.

§ 20 Gefahrenzonen

[1] Gefahrenzonen sind überlagernde Zonen und umfassen Gebiete, in denen Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind.

[2] Sie werden auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt und enthalten die zur Gefahrenprävention und -abwehr notwendigen Nutzungseinschränkungen oder Massnahmen.

§ 21 Strategische Arbeitszonen

[1] Strategische Arbeitszonen sind Bauzonen und umfassen grössere zusammenhängende Gebiete, welche sich aufgrund ihrer Lage und Erschliessung für die Ansiedlung bedeutender Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe eignen.

[2] Sie werden auf der Grundlage der Vorgaben des kantonalen Richtplans ausgeschieden.

[3] Baubewilligungen innerhalb strategischer Arbeitszonen bedürfen der Zustimmung des Kantons. Die Zustimmung wird erteilt, sofern das zu beurteilende Bauvorhaben dem Zonenzweck und den Vorgaben des kantonalen Richtplans entspricht.

§ 22 Kantonale Nutzungszonen

[1] Kantonale Nutzungszonen sind Bauzonen und können ausgeschieden werden, sofern sie im kantonalen Richtplan festgesetzt und vorgemerkt sind.

[2] Die kantonalen Nutzungszonen legen Zweck, Lage, Grösse, Erschliessung und wo nötig die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gestaltung der Gebäude und Anlagen fest.

[3] Die Behörden der betroffenen Gemeinden sind vor der Planauflage anzuhören.

[4] Die Gemeinden sorgen für die öffentliche Auflage der Nutzungspläne. Über Einsprachen entscheidet das Departement. Im Übrigen gilt § 30 sinngemäss.

[5] Für die Dauer der Rechtskraft der kantonalen Nutzungszonen sind die kommunalen Planungserlasse im betreffenden Gebiet aufgehoben.

[6] Wer zur zonengemässen Nutzung des Gebietes berechtigt ist, kann vom Departement ermächtigt werden, die notwendigen Erschliessungsanlagen auf eigene Kosten zu erstellen und an die übergeordneten Anlagen anzuschliessen.

2.2.2.2. Sondernutzungspläne

§ 23 Gestaltungsplan

[1] Der Gestaltungsplan dient je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet in der Regel der Landschaftsgestaltung. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden.

§ 24 Inhalt

[1] Der Gestaltungsplan legt den Perimeter der einbezogenen Grundstücke fest und regelt soweit erforderlich:

1. die Erschliessung;
2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung;
3. die Reihenfolge der Verwirklichung von Bauten und Anlagen;
4. die Bauweise;
5. Standort, Art und Grösse von Gemeinschaftsanlagen;
6. Grünflächen, Bepflanzungen, Ruheplätze, Spielplätze, Freizeitflächen, Parkfelder sowie Garagen;
7. technische und funktionelle Anforderungen, insbesondere die energietechnischen Standards von Bauten und Anlagen wie Minergie oder Minergie-P;
8. Massnahmen zum Schutz von Kultur- oder Naturobjekten;

9. bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen;
10. Massnahmen zur sparsamen Nutzung der Energie;
11. Massnahmen zur Förderung erneuerbarer Energien;
12. Massnahmen zur Verteilung der Energie wie Fernwärme oder Gas;
13. die Folgegestaltung bei Abbau- oder Deponiezonen;
14. Massnahmen gegen Naturgefahren;
15. weitere Inhalte, sofern alle Eigentümer der einbezogenen Grundstücke zustimmen.

[2] Von der Regelbauweise kann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

[3] Wird von der Regelbauweise abgewichen und werden dadurch ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke durch die Grenzabstände, Höhenmasse oder Gebäudelänge und -breite stärker als nach der für die Zonen des Gestaltungsplanareals geltenden Regelbauweise betroffen, ist der Gestaltungsplan nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein von der Gemeindeordnung festzulegender Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt. Wird kein Anteil festgelegt, beträgt das Quorum zehn Prozent.

[4] Für die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern kann die Höhe und Geschosszahl gesamthaft oder für einzelne Bereiche frei festgelegt werden.

§ 25 Baulinienplan

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

[2] Die Gemeindebehörde kann insbesondere in folgenden Fällen Baulinien festlegen:

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

[3] Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften. Der Rahmennutzungs- oder Sondernutzungsplan bestimmt die Art der Baulinien.

§ 26 Erlass, Antragsrecht

[1] Die Gemeindebehörde erlässt Sondernutzungspläne von Amtes wegen.

[2] Grundeigentümer können der Gemeindebehörde den Erlass eines Sondernutzungsplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen.

[3] Die Gemeindebehörde fasst über die von Grundeigentümern beantragten Planentwürfe beförderlich Beschluss.

§ 27 Einleitungsbeschluss

[1] Die Gemeindebehörde kann den Beschluss über den Perimeter auch vorgängig fassen.

[2] Der Beschluss ist den Eigentümern der einbezogenen und angrenzenden Grundstücke schriftlich mitzuteilen. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den §§ 29 bis 31 sinngemäss.

§ 27a * Planungskosten

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

2.2.3. Öffentliche Bekanntmachung und Planauflage

§ 28 Öffentliche Bekanntmachung

[1] Der Kanton, die Regionalplanungsgruppen sowie die Gemeindebehörden machen die Entwürfe ihrer Richtpläne öffentlich bekannt. Sie bieten Gelegenheit, sich zu den Entwürfen zu äussern und nehmen zu den Einwendungen Stellung.

§ 29 Auflage

[1] Neue und abgeänderte Rahmennutzungspläne, Sondernutzungspläne und Planungszonen sowie die dazugehörigen Vorschriften sind während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

[2] Die Auflage von Sondernutzungsplänen und Planungszonen kann durch eine schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer ersetzt werden, wenn nur einzelne kleine Grundstücke betroffen sind.

§ 30 Publikation

[1] Die Auflage ist im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen, in der Gemeinde öffentlich bekannt zu machen und den betroffenen Grundeigentümern, die in der Gemeinde keinen Wohnsitz oder Sitz haben, schriftlich mitzuteilen, soweit Name und Adresse bekannt sind.

[2] Die Publikation enthält:

1. den Namen der Gemeinde, in welcher der Plan aufgelegt wird, die Art des Plans und das vom Plan betroffene Gebiet;
2. den Ort, den Beginn und das Ende der Auflage;
3. den Hinweis auf das Recht zur Einsprache während der Auflage;
4. bei Planungszonen zusätzlich die Geltungsdauer und das planerische Ziel.

[3] Die Publikation ist der für die Führung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zuständigen kantonalen Stelle zu melden.

§ 31 Einsprache

[1] Wer durch Pläne und zugehörige Vorschriften oder durch Planungszonen berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist bei der Gemeindebehörde Einsprache erheben.

[2] Die Gemeindebehörde entscheidet über die Einsprache.

[3] Die Einsprache ist direkt beim Departement zu erheben, wenn dieses anstelle einer Gemeinde Planungsmassnahmen trifft.

[4] Bewirkt die Gutheissung von Einsprachen erhebliche Änderungen des aufgelegten Plans, ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

2.3. Plansicherung

§ 32 Planungszone

[1] Zur Sicherstellung planerischer Massnahmen oder der Erschliessung kann die Gemeindebehörde für eine Dauer bis zu zwei Jahren Planungszonen festlegen.

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

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

§ 33 Erlass

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

[2] Die Planungszone wird mit der Veröffentlichung im kantonalen Amtsblatt wirksam.

§ 34 Wirkung

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

§ 35 Ende

[1] Die Planungszone fällt dahin mit dem Inkrafttreten der Massnahme, zu deren Sicherstellung sie festgelegt wurde. Sie ist aufzuheben, wenn die Gründe weggefallen sind, aus denen sie festgelegt wurde.

[2] Das Dahinfallen und die Aufhebung werden in gleicher Weise veröffentlicht, bekannt gemacht und mitgeteilt wie der Erlass.

3. Teil: Erschliessung

3.1. Grundsätze

§ 36 Erschliessungspflicht

[1] Die Gemeinde plant und ist verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen.

[2] Die Erschliessung umfasst Verkehrsanlagen, Werkleitungen für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie die Abwasserbeseitigung und zugehörige zentrale Anlagen.

§ 37 Gebundene Ausgaben

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

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

3.2. Finanzierung

3.2.1. Allgemeines

§ 38 Beiträge, Gebühren

[1] Die Gemeinde erhebt Beiträge gemäss § 43 und Gebühren gemäss § 49. Die Summe der Beiträge und der Anschlussgebühren darf die Gesamtheit der Kosten für die Erschliessungswerke und die zugehörigen zentralen Anlagen nicht überschreiten.

[2] Die Bemessungsfaktoren für die Beiträge sowie die Voraussetzungen, die Berechnungsfaktoren und die Fälligkeit der Gebühren sind in einem Reglement festzulegen.

[3] Für den Vollzug der Gebührenerhebung kann die Gemeinde im Reglement gemäss Absatz 2 öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Unternehmungen hoheitliche Befugnis übertragen.

§ 39 Anzahlungen, Sicherstellung

[1] Um die Abgaben gemäss den §§ 43 und 49 sicherzustellen, kann die Gemeindebehörde von den Grundeigentümern angemessene Anzahlungen oder andere Sicherheiten verlangen.

§ 40 Fälligkeit, Verzug

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

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

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

§ 41 Stundung

[1] Auf begründetes Gesuch kann die Gemeindebehörde Beitragspflichtigen eine Stundung bis zu acht Jahren gewähren, sofern es ihnen ohne erhebliche Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Lage nicht möglich ist, ihren Verpflichtungen sofort nachzukommen.

[2] Bei Handänderung oder mit der Baubewilligung für das betreffende Grundstück fällt die Stundung dahin.

[3] Gestundete Beiträge sind zu verzinsen und können auf Anmeldung der Gemeindebehörde im Grundbuch angemerkt werden. Der Zinsfuss richtet sich nach § 40 Absatz 3.

§ 42 Verjährung

[1] Die Veranlagungs- und die Bezugsverjährung von Beiträgen und Gebühren betragen fünf Jahre. Im Übrigen gelten die §§ 152 und 153 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz)[1)] sinngemäss.

[2] Während der Stundung steht die Verjährung still.

[1)] 640.1

3.2.2. Beiträge

§ 43 Grundsatz

[1] Erfahren Grundstücke durch den Bau, den Ausbau oder die Korrektion von Erschliessungsanlagen einen besonderen Vorteil, sind die Eigentümer durch die Gemeinde zu Beiträgen heranzuziehen.

[2] Die Beiträge dürfen den Mehrwert des Grundstücks nicht übersteigen. Sie werden nach den für das Werk zu deckenden Kosten bemessen und auf die Eigentümer nach Massgabe des ihnen erwachsenen Vorteils verlegt. Der Regierungsrat kann Mindestansätze festlegen.

[3] Massgebend für die Entstehung des Anspruchs und die Bemessung des Beitrags ist der Zeitpunkt, zu dem das Werk fertig gestellt ist.

§ 44 Kostenverteiler

[1] Die Gemeindebehörde erstellt den Kostenverteiler. Dieser enthält:

1. die Bezeichnung der Grundstücke, die durch das Werk erschlossen werden;
2. das Verzeichnis der Eigentümer;
3. die prozentuale Überwälzung der Gesamtkosten auf die Grundeigentümer;
4. die mutmassliche Höhe der gemäss Kostenvoranschlag zu erwartenden Beiträge.

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

§ 45 Eröffnung

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

§ 46 Einsprache gegen Kostenverteiler

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

§ 47 Abrechnung

[1] Bei der Beitragserhebung nach dem System der prozentualen Kostenüberwälzung sind die Bauabrechnung und der definitive Kostenverteiler den betroffenen Grundeigentümern zu eröffnen.

§ 48 Einsprache gegen Abrechnung

[1] Einsprachen gegen die Bauabrechnung oder den definitiven Kostenverteiler sind innert 20 Tagen bei der Gemeindebehörde zu erheben.

3.2.3. Gebühren

§ 49 Arten

[1] Die Gemeinde erhebt Anschlussgebühren für den Bau oder den Ausbau von Werkleitungen und die zugehörigen zentralen Anlagen.

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

[3] Die Finanzierung von Abwasseranlagen richtet sich nach den §§ 10 bis 12 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer[1)].

§ 50 Anspruch

[1] Der Anspruch auf Anschlussgebühren entsteht zum Zeitpunkt des Anschlusses an das Werk.

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

4. Teil: Landumlegung und Grenzbereinigung

4.1. Landumlegung

4.1.1. Zweck und Voraussetzungen

§ 51 Zweck

[1] Die Gemeindebehörde nimmt eine Landumlegung vor, wenn im Wesentlichen nicht bebaute Gebiete wegen der Form oder Grösse einzelner Grundstücke nicht zweckmässig bebaubar, erschliessbar oder zonengemäss nutzbar sind oder wenn ganz oder teilweise bebaute Gebiete nicht anders saniert oder verdichtet bebaut werden können.

[1)] 814.20

[2] Die Landumlegung wird in der Regel zusammen mit einem Gestaltungsplan durchgeführt. In diesen Fällen kann der Eintrag der neuen Grundstücksgrenze im Grundbuch vom Grundeigentümer oder der Gemeindebehörde erst mit Vorlage der Rechtskraftbescheinigung des Gestaltungsplans verlangt werden.

[3] Die für die öffentlichen Anlagen und Werke erforderlichen Flächen sind vor der Neuzuteilung auszuscheiden.

§ 52 Bebaute Grundstücke

[1] Bebaute Grundstücke können in die Landumlegung einbezogen werden, wenn die Umlegung für diese Grundstücke ohne nennenswerten Nachteil durchgeführt werden kann oder wenn der Wert bestehender Gebäude und Anlagen im Verhältnis zum Wert des Grundstücks bei zonengemässer Bebauung nur unbedeutend ins Gewicht fällt.

§ 53 Einleitungsbeschluss

[1] Der Beschluss, in einem bestimmten Gebiet eine Landumlegung durchzuführen, ist öffentlich aufzulegen, in der Gemeinde öffentlich bekannt zu machen und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen. Im Beschluss ist die Zuteilungsart festzulegen.

§ 54 Einsprache

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

4.1.2. Neuzuteilung

§ 55 Zuteilungsarten

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

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

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

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

§ 56 Amtliche Schätzung

[1] Erfolgt die Neuzuteilung ganz oder teilweise nach dem Verhältnis der Werte und können sich die Beteiligten nicht darüber einigen, lässt die Gemeindebehörde eine amtliche Schätzung gemäss der Verordnung des Regierungsrates über die Steuerschätzung von Grundstücken (Schätzungsverordnung)[1)] vornehmen.

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

§ 57 Lastenbereinigung

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

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

§ 58 Mitwirkung, Planauflage, Einsprache

[1] Bei der Neuzuteilung sind § 9 sowie die §§ 29 bis 31 sinngemäss anzuwenden.

4.2. Grenzbereinigung

§ 59 Zweck

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

§ 60 Durchführung, Verfahren

[1] Die Grenze wird unter bestmöglicher Wahrung der Flächen der einbezogenen Grundstücke angepasst.

[2] Im Übrigen sind die Bestimmungen über die Landumlegung sinngemäss anzuwenden.

---

1) 640.12
2) SR 210

4.3. Kosten

§ 61 Umfang

[1] Zu Lasten des Unternehmens fallen:

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

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

§ 62 Entscheid

[1] Die Enteignungskommission entscheidet über streitige Kostenbeiträge und Entschädigungen.

5. Teil: Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

5.1. Planungsmehrwert

§ 63 Mehrwertabgaben

[1] Mehrwertabgaben gleichen Vorteile aus, die durch neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder von öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen entstehen.

§ 64 Höhe

[1] Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Bodenmehrwerts.

[2] Der Bodenmehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone.

[3] Er wird durch eine amtliche Liegenschaftenschätzung gemäss Schätzungsverordnung[1)] bestimmt.

§ 65 Ertragshoheit, Erhebung

[1] Die Mehrwertabgabe steht je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in der das belastete Grundstück liegt.

[1)] 640.12

[2] Sie entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung gemäss § 63, wird durch die Steuerverwaltung veranlagt und beim Grundeigentümer erhoben. Die Abgabe wird bei Handänderung oder mit Rechtskraft des Erschliessungsprojekts oder mit Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Gemeindebehörde teilt der Steuerbehörde diesen Zeitpunkt mit.

[3] Das Verfahren richtet sich sinngemäss nach den Vorschriften des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern[1)].

§ 66 Zweckbindung

[1] Die Mehrwertabgaben sind einem Spezialfinanzierungsfonds zuzuweisen und insbesondere für die Rückerstattungen gemäss § 68 sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen zu verwenden.

§ 67 Stundung

[1] Auf begründetes Gesuch hin kann die Steuerverwaltung Abgabepflichtigen eine Stundung bis zu acht Jahren gewähren:

1. sofern es ihnen ohne erhebliche Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Lage nicht möglich ist, ihren Verpflichtungen sofort nachzukommen;
2. bei Zuweisung von Grundstücken zu strategischen Arbeitszonen.

[2] Bei Handänderung oder mit der Baubewilligung für das betreffende Grundstück fällt die Stundung dahin.

§ 68 Rückerstattung

[1] Die nach § 64 geleisteten Mehrwertabgaben sind bei Auszonung durch das Gemeinwesen zurückzuerstatten.

[2] Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, richten sich nach dem Gesetz über die Enteignung[2)].

§ 69 Anspruch, Gesuche

[1] Der Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe steht dem jeweiligen Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Auszonung zu.

[2] Rückerstattungsbegehren sind innerhalb eines Jahres an die Steuerverwaltung zu stellen.

---

1) 640.1
2) 710

§ 70 Rechtsmittel

[1] Gegen Veranlagungsentscheide der Steuerverwaltung kann innert 30 Tagen ab Zustellung bei der Steuerrekurskommission Rekurs erhoben werden. Diese entscheidet endgültig.

5.2. Verwaltungsrechtliche Verträge

§ 71 Verträge

[1] Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes kann die Gemeindebehörde mit den betroffenen Grundeigentümern vertragliche Regelungen treffen. Diese Regelungen sind im Grundbuch anzumerken.

6. Teil: Bauvorschriften

6.1. Voraussetzungen für die Bebauung und materielle Bauvorschriften

6.1.1. Voraussetzungen für die Bebauung

§ 72 Baureife

[1] Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist baureif, wenn:

1. es erschlossen ist;
2. es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die zonengemässe Bebauung geeignet ist;
3. eine allenfalls nötige Landumlegung oder Grenzbereinigung erfolgt ist und
4. wo nötig, ein Sondernutzungsplan vorliegt. Einzelne Baubewilligungen können jedoch erteilt werden, sofern sie die Planung nicht präjudizieren.

[2] Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Nutzungs- und Erschliessungsordnung, Umwelt oder Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für Benützer und Nachbarschaft, insbesondere für höhere Häuser und Hochhäuser, gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.

§ 73 Öffentliche Verkehrsflächen

[1] Verkehrsintensive Einrichtungen, die mehr als 2000 Personenwagenfahrten pro Tag generieren können, müssen mit öffentlichen Verkehrsmitteln und für den Langsamverkehr gut erreichbar sein. Die Gemeinde kann im Baureglement weitergehende Anforderungen festlegen.

[2] Wer verkehrsintensive Einrichtungen errichten, wesentlich ändern oder erweitern will, hat in einem Bericht zuhanden der Gemeindebehörde darzulegen, ob die Anforderungen gemäss Absatz 1 erfüllt sind oder wie sie erfüllt werden können.

[3] Soweit erforderlich legt die Gemeindebehörde auf der Grundlage des Berichtes im Gestaltungsplan oder in der Baubewilligung fest, welche Infrastrukturbauten oder andere Massnahmen zur Erfüllung der Anforderungen auf Kosten des Gesuchstellers zu errichten oder umzusetzen sind.

[4] Soweit der Gemeinde zur Erfüllung der Anforderungen nach Absatz 1 Investitions- oder Betriebskosten entstehen, kann die Gemeindebehörde den Gesuchsteller zur Leistung angemessener, einmaliger oder jährlich wiederkehrender Beiträge verpflichten oder solche vertraglich vereinbaren.

[5] Ändern sich die Verhältnisse, insbesondere wenn weitere verkehrsintensive Einrichtungen von den getroffenen Massnahmen profitieren, überprüft die Gemeindebehörde die gestützt auf Absatz 4 getroffene Beitragsregelung und passt sie gegebenenfalls an.

6.1.2. Abstände

§ 74 Öffentliche Verkehrsflächen

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

§ 75 Wald und Ufergehölze[2)]

[1] Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gegenüber Wald 25 m, gegenüber Ufergehölzen 15 m.

[2] Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen in Sondernutzungsplänen andere Abstände vorsehen.

---

1) 725.1
2) Vom Bund genehmigt am 27. September 2012.

§ 76 Gewässer

[1] Ist die Lage von Bauten und Anlagen nicht durch besondere gesetzliche Vorschriften bestimmt, beträgt der Abstand gegenüber Seen, Weihern und Flüssen 30 m, gegenüber Bächen und Kanälen 15 m.

[2] Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen in Sondernutzungsplänen andere Abstände vorsehen.

§ 77 Näherbaurecht

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

6.1.3. Gestaltung

§ 78 Schutz des Ortsbildes

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

§ 79 Terrainveränderung

[1] Enthält die Kommunalplanung der Gemeinde keine besonderen Bestimmungen, sind Terrainveränderungen zulässig, sofern sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen und dem Geländeverlauf in der Umgebung angepasst werden.

6.1.4. Baudichte

§ 80 Teilung eines überbauten Grundstücks

[1] Soll bei einem Grundstück im Baugebiet die Grenze korrigiert werden, so benachrichtigt das Grundbuchamt nach dem Vorliegen der Geometer-Mutation die zuständige Gemeindebehörde.

[2] Wird die Ausnützung durch die Teilung auf ein anderes Grundstück verlagert, so stellt die zuständige Gemeindebehörde durch Verfügung fest, in welchem Mass dieses Grundstück bereits in die Berechnung der Ausnützung einbezogen worden ist. Die Vorbelastung der Ausnützung ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

§ 81 Inanspruchnahme anderer Grundstücke

[1] Die Gemeindebehörde bewilligt die Inanspruchnahme von angrenzenden oder durch unbedeutende Unterbrüche getrennten Grundstücken in derselben Nutzungszone zur Berechnung der Nutzungsziffern, wenn die betroffenen Grundeigentümer sich schriftlich zu einem Verzicht auf die Nutzung im vereinbarten Umfang verpflichten und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

[2] Die Gemeindebehörde lässt den Transfer im Grundbuch als Eigentumsbeschränkung anmerken.

6.1.5. Beschaffenheit

§ 82 Sicherheit

[1] Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten.

§ 83 Gesundheit

[1] Bauten und Anlagen müssen den Anforderungen entsprechen, die zum Schutz der Gesundheit notwendig sind.

§ 84 Hindernisfreies Bauen

[1] Bauvorhaben sind im Verfahren nach den §§ 98 ff. auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz)[1)] zu überprüfen und zu erstellen. Diese Bestimmung gilt auch für Neubauten und Erneuerungen aller Gebäude mit sechs oder mehr Wohnungen. Diese Wohnungen werden im Grundriss und hinsichtlich der Türbreite so gestaltet, dass sie im Bedarfsfall den Bedürfnissen Behinderter angepasst werden können.

[2] Der Regierungsrat kann Richtlinien erlassen oder Richtlinien von Fachverbänden verbindlich erklären.

§ 85 Zerstörte Bauten und Anlagen

[1] Ganz oder teilweise zerstörte Bauten und Anlagen sind zu beseitigen, wenn sie nicht innert angemessener Frist wieder aufgebaut oder neu erstellt werden.

[1)] SR 151.3

6.1.6. Nebenanlagen, Ersatzabgaben

§ 86 Spielplätze, Freizeitflächen

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

[2] Die Gemeinde kann in der Bau- und Nutzungsordnung auch für andere Bebauungen Spielplätze oder Freizeitflächen vorsehen.

[3] Nach Möglichkeit sollen mehreren Gebäuden dienende Spielplätze oder Freizeitflächen geschaffen werden.

§ 87 Ersatzabgaben

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

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

§ 88 Parkfelder, Verkehrsflächen

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

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

1. sofern das Strassennetz den durch die Erstellung von Parkfeldern verursachten zusätzlichen Verkehr nicht aufzunehmen vermag;
2. in grösseren Zentren oder in stark verkehrsbelasteten Gebieten;
3. aus Gründen des Ortsbildschutzes.

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

§ 89 Ersatzabgabe

[1] Wer die vorgeschriebenen Parkfelder nicht erstellen kann, hat eine Ersatzabgabe zu leisten.

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

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

§ 90 Verkehrsintensive Einrichtungen

[1] Parkierungsanlagen verkehrsintensiver Einrichtungen gemäss § 73 sowie von Einkaufszentren, Fachmärkten, Freizeitanlagen und Verwaltungen mit mehr als 100 Parkplätzen sind in den kantonalen und regionalen Zentren sowie in den Agglomerationsgemeinden zu bewirtschaften.

[2] Die Betreiber von Einrichtungen gemäss Absatz 1 erheben für die Benützung von Parkplätzen für Kundschaft und Angestellte Gebühren.

[3] Die Gebühren sind spätestens ab der 91. Parkminute zu erheben. Der Betrag darf die Höhe von 0.50 Franken pro angefangene Stunde nicht unterschreiten.

§ 91 Kehrichtbeseitigung

[1] Wo die örtlichen Verhältnisse es zulassen, sind bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall von Abfuhrgut in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraums auf privatem Grund ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd freizuhalten.

6.2. Ausnahmen

6.2.1. Ausnahmebewilligung

§ 92 Ausnahmen vom kommunalen Recht

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

1. bei ausserordentlichen Verhältnissen, insbesondere wenn eine unzumutbare Härte, eine unverhältnismässige Erschwernis oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde oder wenn durch die Abweichung eine bessere Lösung im Sinne der Raumplanung erreicht werden kann;

2. für Bauten und Anlagen zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben oder Vorschriften;
3. für befristete Bauten und Anlagen;
4. in Dorf- und Kernzonen zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung, sofern das Baureglement dies vorsieht.

[2] Bewilligt die Gemeindebehörde Ausnahmen vom kommunalen Recht und ist in der Publikation nicht darauf hingewiesen worden, ist die Baubewilligung auch den Anstössern zu eröffnen.

§ 93 Ausnahmen vom kantonalen Recht

[1] Das Unterschreiten der Abstände gemäss den §§ 75 und 76 kann im Einzelfall mit Zustimmung des Kantons bewilligt werden, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

6.2.2. Besitzstandsgarantie

§ 94 Bauten und Anlagen in der Bauzone

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

[2] Unfreiwillig zerstörte Bauten dürfen im Rahmen von Absatz 1 wieder aufgebaut werden.

[3] Diese Bauten und Anlagen sind bei Änderungen den geltenden Vorschriften soweit möglich, sinnvoll und zumutbar anzupassen.

6.3. Weitere Vorschriften

§ 95 Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund

[1] Die Grundeigentümer haben das Anbringen insbesondere von Verkehrssignalen, öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen, Verteilkabinen, Hydranten oder Tafeln mit Strassennamen, Höhenbezeichnungen oder Angaben über Werkleitungen an Bauten und Anlagen auf ihrem Grundstück zu dulden.

[2] Die Grundeigentümer sind vorher anzuhören. Sie haben Anspruch auf angemessene Berücksichtigung ihrer Wünsche sowie auf Ersatz von Schaden, der durch die Arbeiten entsteht.

[3] Über streitige Ansprüche entscheidet die Enteignungskommission.

§ 96 Abweichung vom Gesetz über Flur und Garten

[1] In Baureglement und Sondernutzungsplänen sowie kantonalen Nutzungszonen können Bestimmungen über Pflanzungen und Einzäunungen aufgenommen werden, die vom Gesetz über Flur und Garten[1)] abweichen.

§ 97 Ablagerungsverbot

[1] Das Ablagern oder Stehenlassen von ausgedienten Fahrzeugen, Schrott und dergleichen im Freien ist auf öffentlichem wie auf privatem Grund verboten.

[2] Die Gemeindebehörde kann Ausnahmen bewilligen, wenn nicht öffentliche Interessen, insbesondere des Gewässer-, Landschafts- oder Ortsbildschutzes, entgegenstehen.

6.4. Bewilligungsverfahren

6.4.1. Bewilligungspflicht, Baugesuch

§ 98 Bewilligungspflicht, Grundsatz

[1] Einer Bewilligung bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen, Kleinbauten, Neu- oder Umbauten, An- oder Unterniveaubauten sowie insbesondere:

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

§ 99 Ausnahmen in Bauzonen

[1] Sofern die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind, bedürfen in der Bauzone keiner Bewilligung gemäss § 98:

1. Mauern und Wände unter 1 m Höhe und mit einer Länge von maximal 25 m;
2. Terrainveränderungen von weniger als 0.70 m Höhe und 200 m² Fläche;

---

1) 913.1

3. Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m;
4. fest installierte Spielgeräte im Freien, die nicht zu einem bewilligungspflichtigen Spielplatz gehören;
5. Verteilkabinen mit einer Höhe von maximal 1.50 m und einer Breite von maximal 2.00 m;
6. Farbanstriche ausserhalb von Ortsbild-, Dorf- und Kernzonen sowie von nicht unter Schutz gestellten Objekten;
7. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu einer Fläche von 35 m², ausgenommen an Kultur- und Naturdenkmälern gemäss Artikel 18a des Bundesgesetzes über die Raumplanung[1)];
8. Aussenantennen für den Empfang;
9. unbeleuchtete Eigenreklameanlagen mit einer Fläche bis zu 1.00 m²;
10. geringfügige Änderungen an Fassaden und im Innern bestehender Gebäude;
11. Festhütten und Zelte bis zu einer Standdauer von 14 Tagen;
12. das Abstellen von einzelnen Wohnwagen und Booten bis zu einer Dauer von sechs Monaten, sofern die Nachbarschaft nicht übermässig beeinträchtigt wird.

[2] Bestehen Anzeichen dafür, dass keine baubewilligungsfreie Baute gemäss Absatz 1 erstellt wird, verlangt die Gemeindebehörde die Einreichung eines Baugesuchs.

§ 100 Baugesuch

[1] Das Baugesuch enthält die für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Angaben.

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

§ 101 Visierpflicht

[1] Vor Einreichung des Baugesuchs sind Visiere aufzustellen, die den Standort und die Dimension des Vorhabens bezeichnen.

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

§ 102 Auflage

[1] Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

[2] Die Auflage ist in ortsüblicher Weise zu publizieren.

[3] Den Anstössern wird die Auflage schriftlich mitgeteilt.

---

1) SR 700

§ 103 Einspracheverfahren

[1] Wer vom Bauvorhaben berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist bei der Gemeindebehörde schriftlich und begründet Einsprache erheben.

[2] Die Einsprachen sind zur Stellungnahme an den Bauherrn weiterzuleiten.

[3] Die Gemeindebehörde entscheidet nach Durchführung des Einspracheverfahrens gleichzeitig über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

[4] Im Einspracheverfahren können den Einsprechern bei querulatorischen oder trölerischen Einsprachen amtliche Kosten auferlegt werden.

§ 104 Privatrechtliche Einsprachen gegen übermässige Einwirkungen

[1] Privatrechtliche Einsprachen gegen die Erstellung von Bauten und Anlagen sind, soweit der Tatbestand einer übermässigen Einwirkung auf fremdes Eigentum gemäss Artikel 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches[1)] streitig ist, im öffentlich-rechtlichen Verfahren zu entscheiden.

[2] Die zuständige Behörde beurteilt Einsprachen nach Absatz 1 gleichzeitig mit dem Entscheid über die Baubewilligung.

[3] Im Rekurs- und Beschwerdeverfahren sind neue Rechtsbegehren, Behauptungen und Beweisanträge zulässig, soweit sie den Tatbestand einer übermässigen Einwirkung betreffen. Auf Begehren einer Partei hat das Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung durchzuführen.

[4] Gegen die Entscheide des Verwaltungsgerichts über die Anwendung von Artikel 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches sind die gleichen Rechtsmittel an das Bundesgericht zulässig, wie sie gegen kantonal letztinstanzliche Entscheidungen in anderen Zivilstreitigkeiten gegeben sind.

§ 105 Andere privatrechtliche Einsprachen

[1] Will ein Einsprecher an seiner Einsprache festhalten, soweit sie privatrechtlicher Natur ist und nicht den Tatbestand der übermässigen Einwirkung im Sinne von Artikel 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches betrifft, hat er innert 30 Tagen auf Unterlassung des Bauvorhabens zu klagen. Die Frist beginnt mit Zustellung des Entscheides, durch den das Bauvorhaben erstinstanzlich bewilligt wird.

[2] Der Baustreit ist beim Friedensrichteramt am Ort der gelegenen Sache anhängig zu machen. Das Amt orientiert die Gemeindebehörde umgehend über den Eingang der Klage.

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

[1)] SR 210

6.4.2. Baubewilligung

§ 106 Baubewilligung, Nebenbestimmungen

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

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

§ 107 Vereinfachtes Verfahren

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

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

§ 108 Vorentscheid

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

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

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

§ 109 Erlöschen

[1] Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden.

[2] Die Gemeindebehörde kann auf begründetes Gesuch erstmalige oder erstreckte Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren jeweils bis zu einem Jahr verlängern.

6.4.3. Bauausführung

§ 110 Beginn, Fortsetzung

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

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

§ 111 Bauaufsicht, Meldepflicht

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

7. Teil: Verfahrensbestimmungen, Verwaltungszwang und Strafen

7.1. Verfahrensbestimmungen

§ 112 Koordination

[1] Bedarf die Realisierung einer Baute oder einer Anlage neben der Baubewilligung weiterer Bewilligungen oder der Zustimmung kantonaler oder kommunaler Behörden, sind die Verfahren zur inhaltlichen und zeitlichen Abstimmung der Entscheide zu koordinieren. Der Regierungsrat erlässt die Verfahrensvorschriften.

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

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

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

§ 113 Parteistellung von Gemeinwesen

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

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

7.2. Verwaltungszwang

§ 114 Grundsatz

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

§ 115 Baueinstellung, Beseitigung

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

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

§ 116 Säumnis der Gemeinde

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

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

[1)] 170.1

7.3. Strafen

§ 117 Arten, Verfolgungsverjährung

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

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

[3] Die Verfolgungsverjährung beträgt drei Jahre.

§ 118 Widerhandlungen in Geschäftsbetrieben

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

[2] Wer es als Geschäftsherr, Arbeitgeber, Auftraggeber oder Vertreter vorsätzlich oder fahrlässig in Verletzung einer Rechtspflicht unterlässt, eine Widerhandlung des Untergebenen, Beauftragten oder Vertreters abzuwenden oder in ihrer Wirkung aufzuheben, untersteht den Strafbestimmungen, die für den entsprechend handelnden Täter gelten.

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

7.4. Kosten

§ 119 Gebühren, Auslagen

[1] Die Gemeinde ist befugt, für die Durchführung der baupolizeilichen Aufgaben kostendeckende Gebühren zu erheben und für die notwendigen Auslagen und externen Kosten Ersatz zu verlangen.

[2] Ansätze und Berechnungsfaktoren sind in einem Reglement festzulegen.

§ 120 Vorprüfung

[1] Für die Vorprüfung von genehmigungspflichtigen Plänen und Reglementen gemäss § 11 können bei ausserordentlichem Aufwand Gebühren erhoben werden.

[2] Der Regierungsrat legt die Ansätze und Berechnungsfaktoren fest.

8. Teil: Übergangs- und Schlussbestimmungen

8.1. Übergangsbestimmungen

§ 121 Hängige Verfahren

[1] Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes hängige Baugesuche und Planungen sind nach altem Recht zu beurteilen.

[2] Die Hängigkeit bestimmt sich bei Baugesuchen nach dem Zeitpunkt der Einreichung, bei Planungen nach dem Zeitpunkt, zu dem die Gemeindebehörde die Planauflage publiziert.

§ 122 Anpassung kommunaler Vorschriften und Pläne

[1] Die Gemeinden passen ihre Rahmennutzungspläne innert fünf Jahren und Sondernutzungspläne innert 15 Jahren an die Bestimmungen dieses Gesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)[1)] an.

[2] Der Kanton kann diese Fristen auf begründetes Gesuch um höchstens fünf Jahre verlängern.

[3] Sondernutzungspläne, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erlassen werden, richten sich unabhängig der Anpassungsfrist gemäss Absatz 1 nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und der IVHB.

[4] Soweit die Gemeinden zu den Bestimmungen der IVHB innert der Frist gemäss den Absätzen 1 und 2 keine Regelungen erlassen, gelten unter Berücksichtigung der Messweisen gemäss IVHB die vom Regierungsrat für die Nutzungsziffern und die Höhenmasse festgelegten Umrechnungswerte.

§ 123 Aufhebung kommunaler Regelungen

[1] Regelungen der Gemeinden, die den unmittelbar anwendbaren Vorschriften dieses Gesetzes widersprechen, sind mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes aufgehoben.

[1)] 700.2

§ 124 Genehmigung

[1] Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes beschlossene Reglemente betreffend Ersatzabgaben für Spielplätze oder Freizeitflächen gemäss § 87 Absatz 2 und Parkfelder gemäss § 89 Absatz 3 sind innert drei Jahren dem Departement nachträglich zur Genehmigung einzureichen.

8.2. Änderung und Aufhebung bisherigen Rechtes

§ 125 ...[1)]

§ 126 Aufhebung bisherigen Rechtes

[1] Das Planungs- und Baugesetz vom 16. August 1995 wird aufgehoben.

8.3. Inkrafttreten

§ 127 Inkrafttreten

[1] Dieses Gesetz tritt auf einen durch den Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft[2)].

1) Änderung bisherigen Rechtes, ABl. 2012, Seite 30 ff.
2) In Kraft gesetzt auf den 1. Januar 2013.

Änderungstabelle - Nach Paragraph

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Amtsblatt
Erlass	21.12.2011	01.01.2013	Erstfassung	ABl. 1/2012
§ 27a	28.05.2014	01.01.2015	eingefügt	23/2014