

Synopse

Änderung der Bauverordnung

	Änderung der Bauverordnung
	<i>Der [Autor]</i> (Erlassen vom Landrat am ...)
	I.
	GS VII B/1/2, Bauverordnung vom 23. Februar 2011 (Stand 1. September 2014), wird wie folgt geändert:
	Art. 3^{bis} Vorprüfung von Planungsinstrumenten durch den Kanton ¹ Kommunale Richtpläne, Baureglemente und Zonenpläne werden innert zwölf Wochen seit Eingang der vollständigen Unterlagen vorgeprüft. ² Teilanpassungen von kommunalen Richtplänen, Zonenplänen und Baureglementen sowie Sondernutzungspläne werden innert acht Wochen seit Eingang der vollständigen Unterlagen vorgeprüft.
2.2. Kantonale Raumplanung	2.2. Kantonale Raumplanung <u>Richtplanung</u>
Art. 16 Freihalte-, Grünzonen im Baugebiet ¹ Freihalte- und Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut und je nach Zweck nur bedingt bewirtschaftet werden dürfen. Sie dienen insbesondere der: a. Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere zum Zweck der Gliederung des Siedlungsgebietes, der Freihaltung von Aussichtslagen und von Waldrändern; b. Erhaltung und Schaffung von Park- und Erholungsanlagen. ² Die genaue Zweckbestimmung ist im Zonenplan zu bezeichnen.	a. Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere zum Zweck der Gliederung des Siedlungsgebietes, der Freihaltung von Aussichtslagen und von <u>Gewässerräumen</u> und Waldrändern;

<p>³ Kleinbauten und Anlagen sowie unterirdische Bauten sind zulässig, soweit sie dem festgelegten Zweck der Zone nicht entgegenstehen.</p>	
<p>Art. 20 Grünzonen, Naturschutzzonen im Nichtbaugebiet</p> <p>¹ Grünzonen oder Naturschutzzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut und je nach Zweck nur bedingt bewirtschaftet werden dürfen. Sie dienen insbesondere der:</p> <p>a. Erhaltung von schutzwürdigen Gegenständen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung;</p> <p>b. Sicherung von Grundwasserschutzarealen und Grundwasserschutzzonen;</p> <p>c. Freihaltung von Wildtierkorridoren.</p> <p>² Die genaue Zweckbestimmung ist im Zonenplan zu bezeichnen.</p> <p>³ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Grünzonen im Nichtbaugebiet richtet sich nach der Bundesgesetzgebung zum Bauen ausserhalb der Bauzonen.</p>	<p>c. Freihaltung von Wildtierkorridoren-;</p> <p>d. Freihaltung von Gewässerräumen.</p>
<p>Art. 23 Übriges Gebiet</p> <p>¹ Das übrige Gebiet umfasst das unproduktive Land sowie Restflächen, für die keine andere Nutzung in Frage kommt sowie Gebiete, für die noch keine bestimmte Nutzung vorgesehen ist.</p> <p>² Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach dem Bundesrecht für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.</p>	<p>Art. 23 Übriges Gebiet und Gebiete, für die eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird</p> <p>¹ Das übrige Gebiet umfasst das unproduktive Land sowie Restflächen, für die keine andere Nutzung in Frage kommt sowie Gebiete, <u>für die deren Nutzung noch keine nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung vorgesehen ist erst später zugelassen wird.</u></p>
	<p>2.4. Mehrwertabgabe</p>
	<p>Art. 30b Abgabebefreiung</p>

	¹ Beträgt der Mehrwert weniger als 30'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben.
	2.5. Förderung der Überbauung
	2.5.1. Landumlegung
	Art. 30c Umfang und Zuständigkeit ¹ Die Landumlegung kann überbaute oder unüberbaute Grundstücke innerhalb und ausserhalb der Bauzonen umfassen. ² Die Landumlegung wird vom Gemeinderat angeordnet.
	Art. 30d Neuzuteilung: Umlegungsplan ¹ Der Umlegungsplan regelt die Neuzuteilung des Landes, die Lastenbereinigung, den Wertausgleich, die Entschädigungen sowie die Kostenverlegung. ² Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie vor- oder angemerkte Rechte und Lasten werden aufgehoben, abgeändert oder neu begründet, soweit es die Neuzuteilung erfordert. Vor- und Nachteile werden in Geld ausgeglichen.
	Art. 30e Wertermittlung ¹ Erfolgt die Neuzuteilung ganz oder teilweise nach dem Verhältnis der Werte und können sich die Beteiligten nicht darüber einigen, sind die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch ¹⁾ betreffend Enteignung (Art. 148 ff. EG zum ZGB) sinngemäss anwendbar.
	Art. 30f Verfahren ¹ Das Verfahren der Neuzuteilung richtet sich sinngemäss nach den Bestimmungen zum Erlass eines Sondernutzungsplanes. Das fakultative Referendum ist ausgeschlossen.

¹⁾ GS III B/1/1

	2.5.2. Grenzbereinigung
	<p>Art. 30g Durchführung, Verfahren</p> <p>¹ Die Grenze wird unter bestmöglicher Wahrung der Flächen der einbezogenen Grundstücke angepasst.</p> <p>² Im Übrigen sind die Bestimmungen über die Landumlegung sinngemäss anzuwenden.</p>
<p>Art. 33 Klein- und Nebenbauten</p> <p>¹ Klein- und Nebenbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.</p>	<p>¹ Klein- und Nebenbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen<u>im kommunalen Baureglement festgelegten</u> Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.</p>
<p>Art. 34 Anbauten</p> <p>¹ Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht.</p>	<p>¹ Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen<u>im kommunalen Baureglement festgelegten</u> Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.</p>
<p>Art. 36 Unterniveaubauten</p> <p>¹ Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.</p>	<p>¹ Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen<u>zu dem im kommunalen Baureglement festgelegten</u> Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.</p>
<p>Art. 37 Fassadenflucht</p> <p>¹ Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain; vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.</p>	<p>¹ Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain; vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile <u>nach Artikel 40 und Artikel 41 Absatz 2 dieser Verordnung</u> werden nicht berücksichtigt.</p>

<p>Art. 40 Vorspringende Gebäudeteile</p> <p>¹ Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.</p>	<p>¹ Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen <u>zu dem im kommunalen Baureglement festgelegten</u> Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen — mit Ausnahme der Dachvorsprünge — <u>das zulässige im Baureglement festgelegte</u> Mass (für die Breite), beziehungsweise den <u>zulässigen festgelegten</u> Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.</p>
<p>Art. 41 Rückspringende Gebäudeteile</p> <p>¹ Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.</p>	<p>² Unbedeutende Rücksprünge werden bei der Bestimmung der Fassadenflucht dann nicht berücksichtigt, wenn im kommunalen Baureglement Höchstmasse für deren maximale Tiefe und / oder Breite festgelegt sind.</p>
<p>Art. 42 Gebäuelänge</p> <p>¹ Die Gebäuelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.</p>	<p>² Anbauten nach Artikel 34 werden nicht angerechnet, soweit sie nicht zwei andere Gebäude miteinander verbinden.</p>
<p>Art. 50 Untergeschoss</p> <p>¹ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.</p>	<p>¹ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis <u>zum zulässigen zu dem im kommunalen Baureglement festgelegten</u> Mass über die Fassadenlinie hinausragt.</p>
<p>Art. 51 Dachgeschoss</p>	

<p>¹ Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.</p>	<p>¹ Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das <u>zulässige im kommunalen Baureglement festgelegte</u> Mass nicht überschreiten.</p>
<p>Art. 52 Attikageschoss</p> <p>¹ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.</p>	<p>¹ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein <u>im kommunalen Baureglement festgelegtes</u> Mass zurückversetzt sein.</p>
<p>Art. 58 Geschossflächenziffer</p> <p>¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten gemäss SIA Norm 416:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Hauptnutzflächen HNF,b. Nebennutzflächen NNF,c. Verkehrsflächen VF,d. Konstruktionsflächen KF,e. Funktionsflächen FF. <p>³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem festgelegten Mindestmass liegt.</p>	<p>³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem <u>im kommunalen Baureglement festgelegten</u> Mindestmass liegt.</p>
<p>Art. 59 Baumassenziffer</p> <p>¹ Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p>	

<p>² Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.</p> <p>³ Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden nicht (zu einem festgelegten Anteil) angerechnet.</p>	<p>³ Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden nicht (zu einem festgelegten Anteil) angerechnet <u>angerechnet, wenn im kommunalen Baureglement ein anzurechnender Anteil festgelegt ist.</u></p>
<p>Art. 73 Bewilligungspflichtige Vorhaben</p> <p>¹ Der Bewilligungspflicht gemäss Artikel 66 RBG unterstehen namentlich:</p> <p>a. Hochbauten, einschliesslich Vor-, An- und Aufbauten jeglicher Art;</p> <p>b. Tiefbauten wie Strassen, Wege, Plätze aller Art, Sport- und Freizeitanlagen, unterirdische Bauten, Schwimmbassins;</p> <p>c. alle materiellen oder gestalterischen Veränderungen an Kulturobjekten nach Natur- und Heimatschutzgesetz;</p> <p>d. Eingriffe ins Orts- oder Landschaftsbild wie Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltungen, Einrichtungen der Versorgung und Entsorgung, Aussenreklamen;</p> <p>e. Fassadenänderungen;</p> <p>f. Eingriffe in offene oder eingedolte Wasserläufe und in den Wasserhaushalt des Bodens (Drainagen, Entwässerungen);</p> <p>g. die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdende Anlagen und Einbauten wie Einrichtungen zur Wärmeerzeugung, zur Lagerung und Verarbeitung von feuer- und explosionsgefährlichen sowie umweltgefährdenden Stoffen;</p>	<p>d. Eingriffe ins Orts- oder Landschaftsbild wie Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltungen, Einrichtungen der Versorgung und Entsorgung, <u>-frei stehende Solaranlagen und Wärmepumpen, Aussenreklamen;</u></p> <p>d^{bis}. Photovoltaikanlagen über 50 Kilowatt;</p> <p>d^{ter}. Solaranlagen, die nicht genügend an die Baute angepasst sind oder sich auf Kulturobjekten oder in geschützten Ortsbildern befinden;</p> <p>e. <u>Dach- und Fassadenänderungen;</u></p>

<p>h. die Umwelt belastende Anlagen wie Deponien, Feuerungs- und Tankanlagen, abwasserproduzierende Einrichtungen, Erdsonden und Erdkollektoren, Sondier- und Probebohrungen, Sendeanlagen, Lichtenanlagen mit erheblicher Strahlungsintensität;</p> <p>i. die Umwelt belastende Produktionsanlagen;</p> <p>k. die Umwelt entlastende Anlagen wie Gewässerschutz- und Kanalisationsanlagen, Lärmschutzanlagen und Ähnliches;</p> <p>l. Nutzungsänderungen innerhalb der Bauzonen, welche Auswirkungen auf die Umgebung, die Einhaltung der Brandschutzvorschriften oder eine wesentliche Vergrößerung des Benutzendenkreises haben;</p> <p>m. Nutzungsänderungen ausserhalb der Bauzonen;</p> <p>n. Bauten, einschliesslich Um- und Innenumbauten, die dem Eidgenössischen Lebensmittelgesetz unterstellt sind;</p> <p>o. Abbruch von Bauten und Anlagen.</p> <p>² Betreffen Vorhaben nur Teile einer bestehenden Baute oder Anlage, sind sie ebenfalls bewilligungspflichtig, sofern sie baupolizeilich oder in ihren Auswirkungen auf die Umwelt oder auf geschützte und schützenswerte Objekte und Ortsbilder oder deren Umgebung erheblich sind. Die Bewilligungspflicht erstreckt sich grundsätzlich auch auf provisorische oder mit dem Baugrund nicht fest verbundene Bauten und Anlagen.</p>	<p>h. die Umwelt belastende Anlagen wie Deponien, Feuerungs- und Tankanlagen, abwasserproduzierende Einrichtungen, Erdsonden und Erdkollektoren, Sondier- und Probebohrungen, Sendeanlagen, Lichtenanlagen mit erheblicher Strahlungsintensität;</p> <p>k. die Umwelt entlastende Anlagen wie Gewässerschutz- und Kanalisationsanlagen, <u>Gewässerschutzanlagen</u>, Lärmschutzanlagen und Ähnliches <u>sowie ausserhalb der Bauzonen liegende Kanalisationsanlagen</u>;</p>
<p>Art. 74 Anwendungsfälle Meldeverfahren</p> <p>¹ Ein Meldeverfahren kann die Gemeinde insbesondere vorsehen bei:</p> <p>a. Fassaden- und anderen baulichen Änderungen innerhalb der Bauzonen, welche nach aussen nur unwesentlich in Erscheinung treten (Einbau von Türen, Fenstern, Zweckänderung von Räumen usw.);</p> <p>b. Änderung der Raumaufteilung von bestehenden Wohnbauten;</p>	

<p>c. Einbau von Bädern, WC, Küchen, soweit damit nicht eine Wohnraumerweiterung verbunden ist;</p> <p>d. Abbrucharbeiten;</p> <p>e. provisorische Bauten, soweit sie nicht bewilligungsfrei sind;</p> <p>f. ausser in Schutzzonen und an Kulturobjekten: sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen bis 15 m².</p> <p>² Werden dabei Bestimmungen der Brandschutzgesetzgebung tangiert, muss das Vorhaben der Brandschutzbehörde vorgelegt werden.</p> <p>³ Das Meldeverfahren findet keine Anwendung in geschützten Ortsbildern und an geschützten oder anderweitig inventarisierten Kulturobjekten sowie bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.</p>	<p>f. <i>Aufgehoben.</i></p>
<p>Art. 75 Nicht bewilligungspflichtige Vorhaben</p> <p>¹ Einfache kleine Bauten mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 2 m oder nur für eine Dauer von drei Monaten erstellte Bauten und Anlagen, die wegen ihrer untergeordneten Bedeutung weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, sind baurechtlich weder melde- noch bewilligungspflichtig.</p> <p>² Namentlich gilt dies für:</p> <p>a. Erneuerungen, Renovationen, die dem normalen Unterhalt dienen und gegenüber dem Bestehenden keine nach aussen sichtbare Veränderung mit sich bringen, ausser an geschützten oder inventarisierten Kulturobjekten;</p> <p>b. ortsübliche offene Einfriedungen wie Häge, Zäune und dergleichen;</p> <p>c. Mauern und geschlossene Einfriedungen, welche eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten;</p>	<p>¹ Einfache <u>Innerhalb der Bauzonen sind einfache</u> kleine Bauten mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 2 m oder nur für eine Dauer von drei Monaten erstellte Bauten und Anlagen, die wegen ihrer untergeordneten Bedeutung weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, sind baurechtlich weder melde- noch bewilligungspflichtig.</p>

<p>d. ausser in Schutzzonen und in der näheren Umgebung von Kulturobjekten und sofern keine Gewässer oder Biotope betroffen werden: einmalige Terrainveränderungen (Aufschüttung, Abgrabung) bis zu einer maximalen Differenz von höchstens 1,5 m zum gewachsenen Terrain und einer veränderten Bodenfläche von höchstens 100 m²;</p> <p>e. ausser an Kulturobjekten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Parabolantennen bis zu 0,85 m Durchmesser, sofern sie bezüglich der Farbgebung dem Hintergrund angepasst werden;2. nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von 1,2 m²; an Kulturobjekten und in Ortsbildern von nationaler Bedeutung bis zu einer Fläche von 0,25 m²;3. Fahnenstangen, Verkehrssignale, Strassentafeln, Strassenbeleuchtungseinrichtungen, Vermessungszeichen, einzelne Pfähle und Stangen, Messeinrichtungen, Schaltkästen, Hydranten und dergleichen; <p>f. kleinere Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung im ortsüblichen Rahmen, wie Gartenwege, Treppen, Brunnen, kleine Teiche, Sandkästen, Gartencheminées, Planschbecken, Kinderspielgeräte, künstlerische Plastiken.</p> <p>³ Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übrigen Vorschriften, insbesondere der Gestaltungs-, Grenzabstands-, Brandschutz- und Immissionsvorschriften. Die Befreiung erstreckt sich auf die Pflicht zur Einreichung eines Baugesuchs sowie auf die Visierung und öffentliche Bekanntmachung des Vorhabens. Falls notwendig, trifft die Gemeindebaubehörde nach Anhörung der Betroffenen die erforderlichen Anordnungen.</p>	<p>d. ausser in Schutzzonen und in der näheren Umgebung von Kulturobjekten und sofern keine Gewässer oder Biotope betroffen werden: einmalige Terrainveränderungen (Aufschüttung, Abgrabung) bis zu einer maximalen-Differenz von höchstens 1,5 m<u>40,5 m</u>Meter zum gewachsenen Terrain und einer veränderten Bodenfläche von höchstens 100 m²;</p> <p>⁴ Auf Dächern installierte, genügend angepasste Solaranlagen unterstehen nicht der Bewilligungspflicht; sie sind der Baubewilligungsbehörde jedoch zu melden.</p> <p>⁵ Die Kombination mehrerer nicht bewilligungspflichtiger Vorhaben ist bewilligungspflichtig.</p>
<p>Art. 89 Aufhebung bisherigen Rechts</p>	

¹ Die Bauverordnung vom 6. Juni 1989 und die Verordnung vom 26. April 1989 über Bauten ausserhalb der Bauzone werden aufgehoben.	² Die Verordnung über die Landumlegung vom 26. April 1989 wird aufgehoben
	II.
	<i>Keine anderen Erlasse geändert.</i>
	III.
	GS VII B/1/3, Verordnung über die Landumlegung vom 26. April 1989, wird aufgehoben.
	IV.
	Diese Änderung tritt am ... in Kraft.
	[Ort] [Behörde]