

710.1  
710.11

# BAURECHT

BAUGESETZ

VERORDNUNG ZUM BAUGESETZ

Stand 1. September 2020



Kanton  
Obwalden



## **Erläuterung**

Das Baugesetz und die Verordnung zum Baugesetz wurden durch den Nachtrag zum Baugesetz (Umsetzung IVHB) vom 29. Januar 2015 geändert. Die Änderungen sind am 1. Januar 2016 in Kraft getreten. Gemäss Art. 64b Abs. 1 und 2 haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen bis am 24. Juni 2025 dem neuen Recht anzupassen. Bis zum Inkrafttreten der angepassten Ortsplanungen bleiben für die betreffenden Gemeinden die bisherigen kantonalen und kommunalen Bestimmungen in Kraft. Die durch den Nachtrag vom 29. Januar 2015 geänderten, aufgehobenen und eingefügten Bestimmungen sind mit einem weiss hinterlegten Rahmen markiert. Diese Bestimmungen gelten für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung an die IVHB angepasst haben. Die bis zum 31. Dezember 2015 geltende Fassung der jeweiligen Artikel/Absätze sind mit einem grau hinterlegten Rahmen im Text eingefügt, wobei situativ der ganze Artikel oder nur einzelne Absätze/Aufzählungen der bisherigen Fassung angeführt werden. Die grau hinterlegten Bestimmungen gelten für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht der IVHB angepasst haben. Der Stand der Anpassungsarbeiten kann bei der jeweiligen Gemeinde nachgefragt werden.

# Baugesetz

vom 12. Juni 1994 (Stand 1. September 2020)

Mit Fassung vor dem Nachtrag vom 29. Januar 2015 (Umsetzung Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB; OGS 2015, 7), anwendbar für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht der IVHB angepasst haben (siehe Art. 64b).

*Das Volk des Kantons Obwalden erlässt,*

gestützt auf Artikel 36 Absatz 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979<sup>1)</sup> sowie Artikel 31 und Artikel 35 Absatz 4 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968<sup>2)</sup>,

*als Gesetz:*

## 1. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 *Zweck und Geltungsbereich*

<sup>1</sup> Dieses Gesetz bezweckt eine ausgewogene und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine sinnvolle und den Bedürfnissen der Bevölkerung und Wirtschaft dienende Besiedlung des Kantons, unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen, der Ortsbilder und der Schönheit und Eigenart der Landschaft.

<sup>2</sup> Es regelt die Anforderungen, die aus Gründen der Raumplanung, der Bausicherheit und Bauordnung, der sparsamen Energieverwendung und der Umwelt an Bauten und Anlagen zu stellen sind.

<sup>3</sup> In diesem Gesetz gelten als Rechtsbegriffe: Eigentümer sowohl für Eigentümerinnen und Eigentümer, Nachbar sowohl für Nachbarinnen und Nachbarn sowie Gesuchsteller sowohl für Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller.

---

<sup>1)</sup> SR 700

<sup>2)</sup> GDB 101.0

**Art. 2**      *Aufgaben und Organisation des Kantons*  
*a. Aufgaben*

<sup>1</sup> Der Kanton führt die kantonale Richtplanung durch und erlässt die kantonalen Nutzungs- und Schutzpläne. Er erarbeitet die dazu nötigen kantonalen Grundlagen, wie Inventare, Sachpläne und Konzepte. Er prüft und koordiniert die Planungen der Gemeinden.

**Art. 3**      *b. Kantonsrat*

<sup>1</sup> Der Kantonsrat ist zuständig für:

- a. die Genehmigung des kantonalen Richtplans, wobei er von den kantonalen Grundlagen Kenntnis nimmt;
- b. die Genehmigung der kantonalen Nutzungs- und Schutzpläne mit den dazugehörenden Bestimmungen.

**Art. 4**      *c. Regierungsrat*

<sup>1</sup> Dem Regierungsrat obliegt die Aufsicht über die Raumplanung und das Bauen. Er ist insbesondere zuständig für:

- a. den Erlass des kantonalen Richtplanes;
- b. den Erlass der kantonalen Nutzungs- und Schutzpläne;
- c. die Festlegung der massgebenden kantonalen Grundlagen, wie Inventare, Sachpläne und Konzepte;
- d. \* die Genehmigung der Ortsplanungen und der nach Art. 18 Abs. 9 und 10 dieses Gesetzes genehmigungsbedürftigen Quartierpläne, soweit Letztere nicht vom zuständigen Departement gemäss Art. 5 Abs. 1 Bst. b dieses Gesetzes genehmigt werden können;
- e. den Erlass von Planungszonen im kantonalen Zuständigkeitsbereich und die Verlängerung kommunaler Planungszonen;
- f. die Genehmigung des gewerbsmässigen Abbaus von Steinen und Erden;
- g. die Genehmigung von Ausnahmegewilligungen im Rahmen von Beschwerdeverfahren;
- h. \* den Erlass von Ausführungsbestimmungen zum Vollzug von Art. 49 dieses Gesetzes und von Art. 45 Abs. 2, 3 und 5 des Energiegesetzes vom 30. September 2016<sup>3)</sup> sowie zur kantonalen Energieplanung;

---

<sup>3)</sup> SR 730.0

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

2      Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben

- h1. \* die Erstellung einer kantonalen Energieplanung unter Einbezug der Gemeinden, der Energieversorgungsunternehmen und der Energieproduzenten; diese sowie die Grossverbraucher haben dem Kanton sämtliche Auskünfte zu erteilen und Daten zu liefern, welche er für die Erarbeitung der kantonalen Energieplanung benötigt. Die kantonalen Behörden haben den Datenschutz sowie das Geschäftsgeheimnis zu respektieren;
- i. \* die Bewilligung von Kantonsbeiträgen nach Art. 49 Abs. 2 dieses Gesetzes im Rahmen des Staatsvoranschlags.

**Art. 5** *d. Zuständiges Departement*

<sup>1</sup> Soweit keine andere kantonale Vollzugsbehörde bestimmt ist, vollzieht das zuständige Departement die Aufgaben auf dem Gebiet des Planungs- und Baurechts. Es ist insbesondere zuständig für: \*

- a. \* die Erteilung von Ausnahmegewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen<sup>4)</sup>;
- b. \* die Genehmigung von Änderungen an vom Regierungsrat genehmigten Quartierplänen, sofern gegen diese Änderungen keine Beschwerden durch den Regierungsrat zu entscheiden sind;
- c. \* die Genehmigung der von den Gemeinden erteilten, genehmigungsbedürftigen baurechtlichen Ausnahmegewilligungen.

**Art. 6** *Aufgaben und Organisation der Gemeinden*  
*a. Aufgaben*

<sup>1</sup> Die Gemeinden führen die Ortsplanung durch. Sie sorgen dafür, dass die Nutzung des Bodens und die zu erstellenden Bauten und Anlagen mit der erwünschten räumlichen Ordnung übereinstimmen.

<sup>2</sup> Sie führen die Neu- und Umbauten sowie Gebäudeabbrüche laufend im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) nach und können zur Bestimmung und Nachführung des Wohnungsidentifikators auf Kosten der Gebäude- und Wohnungseigentümer eine physische Wohnungsnummerierung einführen. \*

---

<sup>4)</sup> Art. 24 ff. RPG, SR 700

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben

**Art. 7**      *b. Organisation*

<sup>1</sup> In diesem Gesetz und seinen Ausführungserlassen werden unter dem Begriff Gemeinde die Einwohnergemeinden verstanden. \*

<sup>2</sup> Dem Gemeinderat obliegt die kommunale Nutzungsplanung. Er ist insbesondere zuständig für:

- a. die Erarbeitung der Ortsplanung;
- b. den Vollzug des Baubewilligungsverfahrens;
- c. den Erlass und die Genehmigung von Quartierplänen, unter Vorbehalt von Art. 18 Abs. 9 und 10 dieses Gesetzes;
- d. den Erlass von Planungszonen für genau bezeichnete Gebiete im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde für längstens fünf Jahre.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben von geringer Bedeutung einer Kommission übertragen, deren Entscheid an den Gemeinderat weiterziehbar ist.

<sup>4</sup> Die Gemeindeversammlung ist für den Erlass des Baureglementes und des Zonenplanes zuständig.

**2. Planungsrecht**

**2.1. Kantonale Richtplanung**

**Art. 8**      *Aufgabe und Verbindlichkeit*

<sup>1</sup> Die kantonale Richtplanung koordiniert die raumwirksamen Tätigkeiten von Bund, Kantonen und Gemeinden im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung.

<sup>2</sup> Der kantonale Richtplan zeigt, wie die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt sind. Er enthält Aussagen über den Planungsstand der raumwirksamen Vorhaben sowie Angaben, in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln diese erfüllt werden.

<sup>3</sup> Der kantonale Richtplan ist für die Behörden verbindlich. Er ist bei Sachplanungen und bei räumlichen Gesamtplanungen von Kanton und Gemeinden zu berücksichtigen.

## 2.2. Kantonale Nutzungsplanung

### Art. 9 *Aufgabe und Verbindlichkeit*

<sup>1</sup> Der Kanton kann kantonale Nutzungs- und Schutzpläne und zugehörige Vorschriften erlassen, soweit überkommunale Interessen es erfordern, insbesondere zum Schutz von Landschaften und Tieren, Gewässern, Naturschutz- und Kulturobjekten, zur längerfristigen Versorgung mit Rohmaterialien, zur Entsorgung sowie zur Erstellung von öffentlichen Werken.

<sup>2</sup> Die kantonalen Nutzungs- und Schutzpläne müssen sich auf Gebiete und Objekte beziehen, die im kantonalen Richtplan enthalten sind oder sich auf Vorgaben des Bundesrechts stützen.

<sup>3</sup> Im Weiteren kann der Kanton im Einverständnis mit dem betreffenden Einwohnergemeinderat Zonen für Arbeitsgebiete von kantonalem Interesse mit zugehörigen Vorschriften festlegen. \*

<sup>4</sup> Die kantonalen Nutzungs- und Schutzpläne sind für jedermann verbindlich. \*

### Art. 10 *Grundlagen*

<sup>1</sup> Der Kanton erarbeitet die erforderlichen fachlichen Grundlagen, wie Inventare, Sachpläne und Konzepte. Ihnen kommt keine Rechtswirkung zu.

## 2.3. Kommunale Nutzungsplanung

### 2.3.1. Ortsplanung

#### Art. 11 *Aufgaben*

<sup>1</sup> Die Ortsplanung ist die räumliche Grundordnung der Gemeinde. Sie besteht aus dem Zonenplan und dem Baureglement.

<sup>2</sup> Die Gemeinden erarbeiten die für die Erfüllung der Ortsplanung notwendigen Grundlagen. Sie stellen die erwünschte räumliche Ordnung und die dazu erforderliche Groberschliessung dar.

<sup>3</sup> Die Gemeinden teilen das Gemeindegebiet in unterschiedliche Zonen der Grundnutzung ein und informieren im Zonenplan über kantonale Nutzungs- und Schutzpläne.

<sup>4</sup> Sie berücksichtigen die Anliegen der Gestaltung und des Schutzes durch überlagerte Zonen.

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben



<sup>5</sup> Die Gemeinden sorgen dafür, dass als Bauzone ausgeschiedenes Land für die Überbauung tatsächlich zur Verfügung steht.

**Art. 11a \*** *Sicherstellen oder Steigern der Baulandverfügbarkeit*

<sup>1</sup> Der Bauzone zugewiesene Grundstücke sind innerhalb von zehn Jahren nach realisierter Groberschliessung zu überbauen, sofern keine andern längerfristigen Entwicklungsziele im Sinne von Art. 11 Abs. 2 dieses Gesetzes vorliegen. Die Frist beginnt frühestens mit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu laufen. Die Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert.

<sup>2</sup> Werden die Grundstücke innerhalb der in Absatz 1 festgelegten Frist nicht überbaut, so kann die Gemeinde jederzeit das gesetzliche Kaufrecht zum Verkehrswert geltend machen, sofern das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt. Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, so erlässt sie eine entsprechende Verfügung. Das Kaufrecht ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Beschwerden gegen die Feststellung des Verkehrswerts entscheidet die Schätzungskommission, alle anderen Beschwerden der Regierungsrat. Auf diesem Weg erworbene Grundstücke sind innert nützlicher Frist der Überbauung zuzuführen. Der Regierungsrat kann die Einzelheiten zum Vollzug in Ausführungsbestimmungen regeln. \*

<sup>3</sup> Um die Baulandverfügbarkeit sicherzustellen oder zu steigern, kann die Gemeinde mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, welche insbesondere ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde vor Ablauf der in Absatz 1 festgelegten Frist vorsehen.

**Art. 12** *Grundsätze der Zonenordnung*

<sup>1</sup> Mit Grundnutzungszonen wird die nutzungsmässige Hauptbestimmung des Bodens festgelegt. Es werden vorab Bauzonen und Nicht-Bauzonen festgelegt.

<sup>2</sup> Überlagerte Zonen beinhalten untergeordnete Nutzungsaspekte sowie Gestaltungs- oder Schutzaspekte.

**Art. 13** *Grundnutzungszonen*

<sup>1</sup> Als Bauzonen gelten insbesondere Wohnzonen, Wohn-Gewerbebezonen, Gewerbebezonen, Industriezonen, Kernzonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Tourismuszonen, Sport- und Freizeitzone, Materialabbau- und Deponiezonen sowie Grünzonen.

<sup>2</sup> Zu den Nicht-Bauzonen gehören die Landwirtschaftszone, die Alpwirtschaftszone und die Naturschutzzone sowie das übrige Gebiet. Das Waldareal ist durch die Waldgesetzgebung umschrieben.

#### **Art. 14**      *Überlagerte Zonen*

<sup>1</sup> Als überlagerte Nutzung gelten insbesondere Kleinsiedlungen, Erholung und Tourismus, temporärer Abbau und Materialablagerungen.

<sup>2</sup> Wo wertvolle Gebiete und Objekte zu erhalten sind, werden Schutzmassnahmen in bezug auf Ortsbild, Umgebung, Kulturschutz- und Naturschutzobjekte, ökologischen Ausgleich sowie Archäologie festgelegt.

<sup>3</sup> Wo Naturgefahren drohen, werden Gefahrengebiete bezeichnet.

<sup>4</sup> In Bauzonen können Gebiete mit Quartierplanpflicht bezeichnet werden.

|                      |
|----------------------|
| <b>Art. 15 *</b> ... |
|----------------------|

|                                  |
|----------------------------------|
| <b>Art. 15</b> <i>Ausnutzung</i> |
|----------------------------------|

<sup>1</sup> Die Gemeinden können das zulässige Verhältnis von nutzbaren Flächen oder Inhalten von Gebäuden zu den Grundstückflächen mittels Ausnutzungsziffer, Geschossflächenziffer oder Überbauungsziffer regeln.

<sup>2</sup> Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl der gesamten anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Bauten, geteilt durch die anrechenbare Grundstückfläche. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen, dem Wohnen oder der Arbeit dienenden Geschossflächen. Die Gemeinden können für die Dach- und Untergeschossräume altrechtlicher Bauten Ausnahmeregelungen vorsehen.

<sup>3</sup> Die Geschossflächenziffer ist die Verhältniszahl der gesamten anrechenbaren oberirdischen Geschossflächen der Bauten, geteilt durch die anrechenbare Grundstückfläche.

<sup>4</sup> Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl der gesamten anrechenbaren überbauten Fläche des Grundstücks, geteilt durch die anrechenbare Grundstückfläche. Die überbaute Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden.

<sup>5</sup> Als anrechenbare Grundstückfläche gelten die von der Baueingabe erfassten, noch nicht ausgenützten Grundstücke und Grundstückteile in der Bauzone, abzüglich der bestehenden und der im Zonenplan, im Quartierplan oder in einem Strassenprojekt vorgesehenen, der Groberschliessung dienenden Fahrbahnflächen.

<sup>6</sup> Das Baureglement der Gemeinde regelt die weiteren Einzelheiten der Berechnung.

<sup>7</sup> Übertragungen von Nutzungsanteilen sind von Grundstück zu Grundstück möglich, sofern sie aneinander angrenzen und der gleichen Grundnutzungszone zugeordnet sind. Solche Nutzungsumlagerungen sind im Grundbuch bei den beteiligten Grundstücken anzumerken oder einzutragen. Die Löschung bedarf der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.

#### **Art. 16**      *Mindestnutzung*

<sup>1</sup> Die Gemeinden können im Baureglement für bestimmte Gebiete oder in Quartierplänen verlangen, dass die Nutzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden oder dass eine Mindestnutzung zu erreichen ist, sofern eine verdichtete Bauweise zum Zwecke einer landsparenden Überbauung oder aus siedlungspolitischen Gründen nötig ist und anderen Grundsätzen der Raumplanung nicht widerspricht. \*

<sup>2</sup> Wird durch eine Baueingabe das Mass der zulässigen baulichen Nutzung wesentlich unterschritten, so kann die Bewilligungsbehörde den Nachweis verlangen, dass die Nutzungsreserve ohne Beseitigung der Baute oder ohne unverhältnismässige Eingriffe in die Bausubstanz nachträglich in Anspruch genommen werden kann. \*

#### **Art. 16**      *Mindestnutzung*

<sup>1</sup> Die Gemeinden können im Baureglement für bestimmte Gebiete oder in Quartierplänen verlangen, dass die Nutzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden oder dass eine Mindestausnutzung zu erreichen ist, sofern eine verdichtete Bauweise zum Zwecke einer landsparenden Überbauung oder aus siedlungspolitischen Gründen nötig ist und anderen Grundsätzen der Raumplanung nicht widerspricht.

<sup>2</sup> Wird durch eine Baueingabe die zulässige Ausnutzung wesentlich unterschritten, so kann die Bewilligungsbehörde den Nachweis verlangen, dass die Möglichkeit vorhanden ist, durch Zusatzbauten die zulässige Ausnutzung zu erreichen.

**Art. 17** *Baureglement*

<sup>1</sup> Die Gemeinden fassen ihre Vorschriften zur Planung und zum Bauen im Baureglement zusammen. Sie können für bereits überbaute und für unüberbaute Bauzonen unterschiedliche Vorschriften aufstellen.

<sup>2</sup> Sie sind namentlich befugt, ein Erschliessungsreglement zu erlassen sowie siedlungspolitische Massnahmen, Gebühren, Beiträge und Ersatzabgaben vorzusehen.

<sup>3</sup> Die kantonalen Verfahrensvorschriften dürfen nicht abgeändert, die materiellen Bestimmungen des kantonalen Baurechts nicht gemildert werden.

**2.3.2. Quartierplanung****Art. 18** *Quartierplan*  
*a. Begriff und Aufgabe*

<sup>1</sup> Quartierpläne regeln die Überbaubarkeit von Teilgebieten der Bauzonen in Ergänzung und Verfeinerung der Grundordnung. Sie können vom Gemeinderat oder vom Grundeigentümer aufgestellt werden.

<sup>2</sup> Quartierpläne bezwecken eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung entsprechende Überbauung von zusammenhängenden Gebieten. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene und Wohnqualität in besonderem Mass Rechnung zu tragen.

<sup>3</sup> Quartierpläne können von den Vorschriften der Regelbauweise abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres sowie energieeffizienteres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart eingehalten wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die Gemeinden legen im Baureglement fest, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von der Regelbauweise abgewichen werden darf. \*

<sup>3</sup> Quartierpläne können von den Vorschriften der Regelbauweise abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres sowie energieeffizienteres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart eingehalten wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Wo eine Dichteiffer vorgesehen ist, kann diese für Quartierpläne höher sein als bei der Regelbauweise oder ganz entfallen. Die Gemeinden legen im Baureglement fest, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von der Regelbauweise abgewichen werden darf. \*

<sup>4</sup> In Quartierplänen können zudem die baugesetzlichen Gebäudeabstände unterschritten werden, gegenüber Nachbargrundstücken jedoch nur unter Vorbehalt von Art. 23 Abs. 6 dieses Gesetzes.

<sup>5</sup> Quartierpläne können gemeinsame Anlagen für das Plangebiet vorsehen, wie Parkieranlagen, Energieerzeugungsanlagen, Spielplätze und Freizeiträume.

<sup>6</sup> In Quartierpläne können bereits überbaute Flächen einbezogen werden, wenn damit eine sinnvolle Verdichtung und Sanierung innerhalb der bestehenden Überbauung möglich wird und eine insgesamt gute Planung gewährleistet bleibt.

<sup>7</sup> Quartierpläne können die planerische Grundlage für die Durchführung der Grob- oder Feinerschliessung sowie einer Landumlegung bilden.

<sup>8</sup> Die Mindestfläche für einen Quartierplan, bei dem von der Regelbauweise abgewichen werden kann, ist im Baureglement festzulegen.

<sup>9</sup> Ein Quartierplan bedarf der Genehmigung des Regierungsrates beziehungsweise in Fällen gemäss Art. 5 Abs. 1 Bst. b dieses Gesetzes des zuständigen Departementes, wenn innerhalb des Quartierplanareals: \*

- a. \* die Gesamthöhe von 20.0 m überschritten wird;
- b. \* die traufseitige Fassadenhöhe von 15.0 m überschritten wird;

- a. die Firsthöhe von 20.0 m überschritten wird;
- b. die Gebäudehöhe von 15.0 m überschritten wird;
- c. mehr als vier Vollgeschosse vorgesehen sind;
- d. die Gebäudelänge von 36.0 m bei zwei- und mehrgeschossigen Bauten überschritten wird;
- e. \* Baulinien gemäss Art. 23 Abs. 1 dieses Gesetzes begründet oder geändert werden.

<sup>10</sup> Für Quartierpläne in reinen Industriezonen besteht die Genehmigungspflicht nur, wenn die Gesamthöhe von 20.0 m überschritten wird. \*

<sup>10</sup> Für Quartierpläne in den Industriezonen besteht die Genehmigungspflicht nur, wenn die First- oder Gebäudehöhe von 20.0 m überschritten wird.

**Art. 19**      *b. Form und Inhalt*

<sup>1</sup> Der Quartierplan besteht in der Regel aus:

- a. planlichen Darstellungen im Massstab 1:500 oder Massstab 1:200;
- b. Bericht mit Berechnungen;
- c. besonderen Bauvorschriften;
- d. Modell (je nach Gegebenheit);
- e. Lärmschutznachweis, sofern es ein lärmbelastetes Gebiet betrifft.

Der Gemeinderat kann im Einzelfall weitere Unterlagen verlangen.

<sup>2</sup> Der Quartierplan weist in der Regel Bestimmungen auf über:

- a. Lage, Grösse, Gestaltung und Zweckbestimmung der Bauten;
- b. Bebaubarkeit durch Baulinien oder Abstandsmasse;

c. \* zulässige Höchst- und Mindestnutzung;

c. zulässige Höchst- und Mindestausnutzung;

- d. Firstrichtung und Dachformen;
- e. Materialwahl und farbliche Gestaltung;
- f. Ausstattung mit Gemeinschaftsanlagen;
- g. Massnahmen für behindertengerechtes Bauen;
- h. Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume;
- i. Erschliessung, Fusswege und Parkieranlagen;
- k. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, zentrale Energieerzeugungsanlagen;
- l. Abweichungen von Regelbauvorschriften.

<sup>3</sup> Der Quartierplan kann ferner Bestimmungen enthalten über:

- a. Landumlegung und Grenzberreinigung;
- b. Etappierung.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann vorschreiben, dass wichtige Fuss- und Radwegverbindungen innerhalb des Quartierplanareals öffentlich benützbar sein müssen.

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben

<sup>5</sup> Über Form und Inhalt kann die Gemeinde im Baureglement weitere Vorschriften erlassen.

**Art. 20**      *Quartierplan mit Teilinhalt*  
a. *Begriff*

<sup>1</sup> Wo es die Verhältnisse rechtfertigen, kann sich ein Quartierplan auf die Regelung einzelner Elemente beschränken.

**Art. 21**      *b. Inhalt*

<sup>1</sup> Sind mit einem Quartierplan nur einzelne Elemente zu regeln, so kann der Quartierplan in Form und Inhalt vereinfacht werden.

<sup>2</sup> Der Quartierplan kann sich insbesondere beschränken auf Bestimmungen über:

- a. Erschliessung;
- b. Baulinien gegenüber Strassen;
- c. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.

**Art. 22**      *Wirkung und Geltungsdauer*

<sup>1</sup> Quartierpläne sind für jedermann verbindlich; sie sind im Grundbuch anzumerken.

<sup>2</sup> Die Geltungsdauer von Quartierplänen ist zu befristen. Werden sie nicht innert Frist ausgeführt, so ordnet der Gemeinderat deren Überprüfung und allenfalls eine Anpassung an geänderte Verhältnisse an.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann eine Anpassung bestehender, nicht befristeter Quartierpläne verlangen oder selber durchführen, wenn sich die planerischen Voraussetzungen wesentlich geändert haben.

### 2.3.3. Weitere Planungsinstrumente

**Art. 23**      *Baulinien*

<sup>1</sup> Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. \*

a. \* ...

b. \* ...

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

c. \* ...

d. \* ...

e. \* ...

<sup>2</sup> Baulinien begrenzen die Bebaubarkeit der Grundstücke gegenüber: \*

a. \* vorhandenen oder projektierten Verkehrsanlagen und Leitungen;

b. \* anderen Grundstücken;

c. \* Gewässern;

d. \* Wäldern, geschützten Hecken und Ufergehölzen;

e. \* Natur- und Kulturobjekten sowie Aussichtspunkten.

<sup>3</sup> Baulinien können im Rahmen von Zonenplänen oder Quartierplänen festgelegt werden. \*

<sup>4</sup> Im Rahmen von Quartierplänen können Baulinien zudem den Mindestabstand zwischen Bauten festlegen. \*

<sup>5</sup> Im massgebenden Plan kann festgelegt werden, ob und wo aus gestalterischen Gründen an die Baulinie zu bauen ist. \*

<sup>6</sup> Für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, oberirdische Bauten und bei einzelnen Stockwerken können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden. \*

<sup>7</sup> Die durch Baulinien festgelegten Abstände gehen allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsbestimmungen vor. Werden in Quartierplänen die ordentlichen Abstände zu Nachbargrundstücken verringert, so ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten der betroffenen Nachbargrundstücke erforderlich. \*

## **Art. 23** *Baulinien*

<sup>1</sup> Baulinien begrenzen die Bebaubarkeit der Grundstücke gegenüber:

a. vorhandenen oder projektierten Verkehrsanlagen und Leitungen;

b. andern Grundstücken;

c. Gewässern;

d. Wäldern, geschützten Hecken und Ufergehölzen;

e. Natur- und Kulturobjekten sowie Aussichtspunkten.

<sup>2</sup> Baulinien können im Rahmen von Zonenplänen oder Quartierplänen festgelegt werden.

<sup>3</sup> Im Rahmen von Quartierplänen können Baulinien zudem den Mindestabstand zwischen Bauten festlegen.

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben



<sup>4</sup> Im massgebenden Plan kann festgelegt werden, ob und wo aus gestalterischen Gründen an die Baulinie zu bauen ist.

<sup>5</sup> Für Bauten unter dem Erdboden, Bauten über dem Erdboden und bei einzelnen Stockwerken können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden.

<sup>6</sup> Die durch Baulinien festgelegten Abstände gehen allen andern öffentlich-rechtlichen Abstandsbestimmungen vor. Werden in Quartierplänen die ordentlichen Abstände verringert, so ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten der betroffenen Nachbargrundstücke erforderlich.

#### **Art. 23a \* Baubereich**

<sup>1</sup> Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien im Rahmen von Zonenplänen oder Quartierplänen festgelegt wird.

*Kein Art. 23a*

#### **Art. 24 Landumlegung**

<sup>1</sup> Umlegungen von überbauten und nicht überbauten Grundstücken können von Amtes wegen oder müssen auf Antrag einer Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer, denen die Mehrheit der in das Landumlegungsverfahren einzubeziehenden Landfläche gehört, durch den Gemeinderat angeordnet werden:

- a. zur sinnvollen Nutzungsentflechtung im Rahmen der Ortsplanung zwischen Baugrundstücken und nicht der Überbauung dienenden Grundstücken;
- b. zur sinnvollen Überbauung und Erschliessung eines Gebietes im Rahmen einer Quartierplanung;
- c. wenn auf diesem Weg eine den Zielen der Raumplanung besser entsprechende Nutzungsordnung verwirklicht werden kann oder das öffentliche Interesse die Sanierung eines überbauten Gebietes erfordert;
- d. wenn damit für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Werke Land ausgesondert werden kann und ein Flächenabtausch möglich ist.

<sup>2</sup> Das für Strassen und öffentliche Anlagen benötigte Land ist von der Gesamtfläche, unter Vorbehalt der Entschädigungsansprüche, auszuscheiden. Die anteilmässigen Eigentumsrechte sind im übrigen zu wahren.

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

<sup>3</sup> Die Grundeigentümer haben die ihnen neu zugewiesenen Grundstücke zu übernehmen. Eigentümer von zu kleinen Parzellen, die sich zur Überbauung nicht mehr eignen, sind mit Geld oder durch Anrechte auf Stockwerkeigentum abzufinden.

## 2.4. Planungszonen

### Art. 25 *Planungszonen*

<sup>1</sup> Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann für genau bezeichnete Gebiete eine Planungszone als vorsorgliche Massnahme verfügt werden.

<sup>2</sup> Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was dem voraussichtlichen Nutzungs- oder Schutzziel widerspricht.

## 2.5. Auswirkungen und Kosten der Planungen

### Art. 26 *Entschädigungspflichtige Eingriffe und Heimschlagsrecht*

<sup>1</sup> Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird nach Massgabe des Enteignungsrechts<sup>5)</sup> voll entschädigt.

<sup>2</sup> Kommt die auf einem Grundstück lastende Grünzone oder Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in ihrer Wirkung einer Enteignung gleich, so kann der Eigentümer gegen volle Entschädigung die Übernahme des Bodens durch das Gemeinwesen verlangen.

### Art. 27 *Nachteilsausgleich*

<sup>1</sup> Tätigt ein Grundeigentümer im Vertrauen auf die geltende Nutzungsordnung Massnahmen mit erheblichen Kostenfolgen und werden diese durch eine Änderung der Nutzungsordnung nutzlos, so hat er Anspruch auf die Vergütung der nutzlos gewordenen Aufwendungen, sofern er von der Änderung nicht rechtzeitig Kenntnis haben konnte.

<sup>2</sup> Der Nachteilsausgleich wird vom Gemeinwesen geleistet, welches die Planänderung auslöst.

<sup>3</sup> Das Verfahren richtet sich nach dem Enteignungsrecht.<sup>6)</sup>

<sup>5)</sup> GDB 760.1

<sup>6)</sup> GDB 760.1

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben

**Art. 28**      *Erschliessungspflicht und -recht*

<sup>1</sup> Die Groberschliessung des Baugebietes obliegt den Gemeinden. Diese Aufgabe kann an öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Versorgungswerke abgetreten werden. In diesem Fall obliegt die Pflicht zur Groberschliessung dem Versorgungswerk.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann gestützt auf das Erschliessungsprogramm<sup>7)</sup> den interessierten Grundeigentümern vertraglich die Planung und Erstellung von Erschliessungsanlagen nach den von der Gemeinde festgelegten Plänen übertragen. Für den entsprechenden Vertrag gelten folgende Mindestinhalte: \*

- a. Zeit und Höhe der Leistungen der Gemeinde an die Kosten der betreffenden Anlagen sowie der Grundeigentümeranteil;
- b. Aufsicht über Bau und Ausführung der Anlagen;
- c. Regelung der Eigentumsverhältnisse an den Anlagen.

<sup>3</sup> Die Feinerschliessung obliegt den Grundeigentümern. Anlagen der Feinerschliessung haben den Vorschriften der Gemeinde, der Versorgungswerke oder dem massgebenden Quartierplan zu entsprechen.

<sup>4</sup> Erfordert die Feinerschliessung die gemeinsame Mitwirkung mehrerer Grundeigentümer und können sich diese nicht einigen, so kann die Gemeinde die Erschliessung anstelle der Grundeigentümer selber ausführen, wenn ein ausgewiesener Bedarf an erschlossenem Bauland besteht.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann Eigentümer privater Erschliessungsanlagen verpflichten, deren Mitbenützung durch Dritte gegen volle Entschädigung zu dulden, sofern dies zumutbar und für eine landsparende oder technisch zweckmässige Lösung notwendig ist. Können sich die beteiligten Grundeigentümer nach dem Entscheid des Gemeinderates nicht einigen, so wird die Entschädigung nach Massgabe des Enteignungsrechts<sup>8)</sup> festgelegt.

<sup>6</sup> Die Bestimmungen über die Bodenverbesserungen nach Art. 114 ff. des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches<sup>9)</sup> finden auch auf die Grob- und Feinerschliessung von Baugebiet Anwendung. \*

---

<sup>7)</sup> Art. 19 Abs. 2 RPG (SR 700)

<sup>8)</sup> GDB 760.1

<sup>9)</sup> GDB 210.1

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

**Art. 28a \*** *Vertragliche Mehrwertbeteiligung*

<sup>1</sup> Die Gemeinden können mit den Grundeigentümern im Hinblick auf die Überbauung von Grundstücken verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, in denen besondere Finanzierungsmodalitäten für die Erschliessung festgelegt sind.

<sup>2</sup> Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile zur Ein- oder Aufzonung verschafft werden, können vertraglich verpflichtet werden, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes zur Sicherstellung oder Steigerung der Baulandverfügbarkeit zur Verfügung zu stellen.

**Art. 28b \*** *Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen*

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe gleicht Vorteile aus, die durch neue und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen entstehen. Eine Umzonung innerhalb der Bauzone ist der Einzonung gleichgestellt, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone lag, die das Bauen einschränkt oder nur für öffentliche Zwecke zulässt.

<sup>2</sup> Die Höhe der Abgabe beträgt 20 Prozent des planungsbedingten Bodenmehrwerts.

<sup>3</sup> Der planungsbedingte Bodenmehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Landwert unmittelbar vor und jenem nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone.

<sup>4</sup> Mit der Genehmigung der Planänderung stellt der Regierungsrat die Abgabepflicht fest und lässt diese im Grundbuch anmerken.

**Art. 28c \*** *Festsetzung*

<sup>1</sup> Die Steuerverwaltung schätzt den Landwert und legt die Mehrwertabgabe oder eine Befreiung nach Art. 28h Abs. 2 dieses Gesetzes mittels Verfügung unmittelbar nach der Genehmigung der abgaberelevanten Planänderung fest.

<sup>2</sup> Der Rechtsmittelweg gegen die Verfügung der Mehrwertabgabe richtet sich sinngemäss nach den Vorschriften des Gesetzes über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht.<sup>10)</sup>

---

<sup>10)</sup> GDB 213.7

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben

**Art. 28d \* Fälligkeit**

<sup>1</sup> Bei Veräusserung des Grundstücks oder einer Teilfläche davon wird die gesamte Mehrwertabgabe mit der Eintragung im Grundbuch fällig. Schenkung und Erbfolge gelten nicht als Veräusserung.

<sup>2</sup> Wird das Grundstück oder eine Teilfläche davon überbaut, wird die gesamte Mehrwertabgabe mit der Bauabnahme fällig. In Härtefällen können Ratenzahlungen gewährt und Abgaben gestundet werden. Die Stundungsdauer darf in der Regel fünf Jahre nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Eine spätere Änderung des Nutzungsplans begründet keinen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Zahlung.

**Art. 28e \* Abgabepflichtige**

<sup>1</sup> Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden Planänderung Grundeigentümer der Liegenschaft ist. Mehrere Grundeigentümer haften solidarisch.

<sup>2</sup> Für die im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs noch ausstehenden Mehrwertabgabeforderungen haften alle Rechtsnachfolger solidarisch.

**Art. 28f \* Meldepflicht und Bezug**

<sup>1</sup> Bei Veräusserungen meldet das Grundbuchamt und bei der Erteilung von Baubewilligungen die Bewilligungsbehörde die Fälligkeit der Mehrwertabgabe der Finanzverwaltung. Diese ist für das Inkasso zuständig.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen über die Erhebung der kantonalen Steuern gelten für die Erhebung der Mehrwertabgabe sinngemäss; anderslautende Bestimmungen dieses Gesetzes bleiben vorbehalten.

**Art. 28g \* Gesetzliches Grundpfandrecht**

<sup>1</sup> Die Forderung aus der Mehrwertabgabe entsteht im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planänderung.

<sup>2</sup> Zur Sicherung der Forderung und der Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe steht dem Gemeinwesen am betroffenen Grundstück ab Rechtskraft der Planänderung ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Belastungen vorgeht (Art. 836 Abs. 2 ZGB).

<sup>3</sup> Die zuständige kantonale Behörde meldet das Grundpfandrecht dem Grundbuchamt zur Eintragung an, sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig geworden ist. Wird der Mehrwert vertraglich abgeschöpft, ist das Grundpfandrecht sogleich nach Eintritt der Rechtskraft der Planänderung durch den Kanton bzw. die Gemeinde zur Eintragung anzumelden.

#### **Art. 28h \*** *Kürzung und Befreiung*

<sup>1</sup> Der planungsbedingte Bodenmehrwert wird um den Betrag gekürzt, der innerhalb von zwei Jahren ab Rechtskraft der Zuweisung des Bodens zu Bauzonen zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird. Die Dauer des Baubewilligungs- und eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens ist nicht mitzurechnen.

<sup>2</sup> Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet:

- a. wenn der planungsbedingte Bodenmehrwert unter Fr. 30 000.– liegt;
- b. wenn Grundstücke eingezont werden, die dem Verwaltungsvermögen des Kantons oder einer Einwohnergemeinde angehören.

<sup>3</sup> In Bezug auf die Freigrenze gemäss Absatz 2 Buchstabe a ist der planungsbedingte Bodenmehrwert der gesamten eingezonten Fläche massgebend. Spätere Parzellierungen und der parzellenweise Verkauf bleiben ohne Beachtung.

#### **Art. 28i \*** *Zweckbindung und Mittelverwendung*

<sup>1</sup> Der Kanton weist die Mehrwertabgabe einem zweckgebundenen Fonds zu.

<sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe ist vorab für die Finanzierung von Entschädigungen bei planungsbedingten Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, zu verwenden.

<sup>3</sup> Die nicht gemäss Absatz 2 verwendeten Mittel können für raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 RPG verwendet werden. Der Regierungsrat entscheidet über die Verwendung und die Verteilung der überschüssigen Mittel. Er erlässt hierzu Ausführungsbestimmungen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Ausrichtung von Beiträgen.

#### **Art. 29** *Kostentragung bei Erschliessungen*

<sup>1</sup> An die Kosten der Groberschliessung erhebt die Gemeinde angemessene Beiträge von den Grundeigentümern, denen durch den Bau der Anlage ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben

<sup>2</sup> Die Kosten der Feinerschliessung gehen in der Regel voll zu Lasten der Grundeigentümer. Die Gemeinde hat einen Kostenanteil zu übernehmen, wenn die Anlage teilweise auch dem Gemeinwesen dient.

<sup>3</sup> Beiträge an Erschliessungsanlagen werden spätestens mit der Fertigstellung des Werkes fällig. Sie können in Härtefällen gestundet werden, wenn der Grundeigentümer aus achtbaren Gründen den Sondervorteil nicht nutzen kann.

<sup>4</sup> Bei leitungsgebundenen Erschliessungsanlagen können neben Erschliessungsbeiträgen auch Anschluss- und Benützungsgebühren erhoben werden.

<sup>5</sup> Die Gemeinden und die Versorgungswerke gemäss Art. 28 Abs. 1 dieses Gesetzes haben für ihre Forderungen aus Erschliessungs- und Anschlussbeiträgen Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandes. \*

#### **Art. 30 \*** *Erschliessungsprogramm und -reglement*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beschliesst das Erschliessungsprogramm<sup>11)</sup>. Darin wird gestützt auf die erwünschte räumliche Ordnung der Gemeinde aufgezeigt, wie, wann und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung, ihr Ausbau oder Ersatz erfolgen.

<sup>2</sup> Die Gemeinden regeln die Einzelheiten der Kostentragung der Erschliessungsaufwendungen sowie die weiteren Folgen, die sich aus der Erschliessungspflicht ergeben, in einem Erschliessungsreglement.

#### **Art. 31** *Ergänzendes Recht*

<sup>1</sup> Soweit dieses Gesetz keine besonderen Vorschriften enthält, gelten die Grundsätze und Bestimmungen des Erschliessungsrechts gemäss der Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzgebung<sup>12)</sup>.

<sup>2</sup> Der Kantonsrat kann durch Verordnung Bestimmungen über Erschliessungskosten erlassen, die für jene Gemeinden verbindlich sind, die über kein eigenes Erschliessungsreglement verfügen.

---

<sup>11)</sup> Art. 19 Abs. 2 RPG (SR 700)

<sup>12)</sup> SR 843 und 843.1

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

**Art. 32** *Kosten der kantonalen Planungen sowie der Ortsplanungen*

<sup>1</sup> Der Kanton trägt die Kosten der kantonalen Richtplanung und der kantonalen Nutzungsplanung.

<sup>2</sup> Die Gemeinden tragen die Kosten der Ortsplanung.

**Art. 33** *Kosten von Quartierplänen*

<sup>1</sup> Die Grundeigentümer tragen die Kosten der Quartierpläne. Trägt ein Quartierplan zur öffentlichen Aufgabenerfüllung bei, so kann die Gemeinde Beiträge leisten.

<sup>2</sup> Erstellt der Gemeinderat einen Quartierplan, so kann er vor Beginn der Arbeiten von den betroffenen Grundeigentümern eine entsprechende Kostengutsprache verlangen.

<sup>3</sup> Können sich die Grundeigentümer über die Kostenverteilung bei privaten Quartierplänen nicht einigen, so entscheidet hierüber der Gemeinderat nach Massgabe der Flächen und der den Grundeigentümern erwachsenden Vor- und Nachteile.

**3. Bauvorschriften****3.1. Materielle Bauvorschriften****Art. 34** *Baubewilligungspflicht*

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind nach Massgabe dieses Gesetzes und der dazugehörigen Verordnung bewilligungspflichtig. \*

<sup>1</sup> Ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sind nach Massgabe dieses Gesetzes und der dazugehörigen Verordnung bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Keiner Baubewilligung bedürfen Bauten, die nach Bundesrecht nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen, oder Bauvorhaben, die durch andere Gesetze umfassend geregelt sind, insbesondere hinsichtlich der Berücksichtigung der Anliegen des Bau- und Planungsrechts und der Wahrung der Einsprache- und Beschwerdemöglichkeit.

<sup>3</sup> Berühren Vorhaben keine wesentlichen öffentlichen Interessen und steht der Kreis der betroffenen Personen eindeutig fest, so können sie in einem vereinfachten Verfahren bewilligt werden.

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben



**Art. 35**      *Baureife*

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifem und in der Regel mit Strasse, Kanalisation, Wasser und Strom erschlossenem Land bewilligt werden. Die Baureife richtet sich im einzelnen nach Lage, Form und Beschaffenheit des Grundstücks und nach dem vorgesehenen Nutzungszweck. Die Erschliessung muss spätestens mit dem Gebäude erstellt werden.

<sup>2</sup> Die Gemeinden sorgen dafür, dass Erschliessungsanlagen nicht grösser erstellt werden, als es ihr Zweck erfordert. Sie bestimmen die Strassenbreiten in Berücksichtigung der Verkehrserfordernisse und der Sicherheit; die versiegelten Flächen sind möglichst klein zu halten.

**Art. 36**      *Arten von Bauten*

<sup>1</sup> Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. \*

<sup>2</sup> Als Mehrfamilienhäuser und Wohnüberbauungen gelten Gebäude mit sechs und mehr Wohnungen. \*

<sup>3</sup> Kleinbauten sind freistehende Gebäude bis zu einer Gebäudefläche von 80.0 m<sup>2</sup>, einer Gesamthöhe von 4.5 m sowie einer traufseitigen Fassadenhöhe von 4.0 m, die nur Nebennutzflächen enthalten. \*

<sup>4</sup> Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse von Kleinbauten nicht und enthalten nur Nebennutzflächen. \*

<sup>5</sup> Kleinstbauten sind bau- und planungsrechtlich unbedeutende Bauten und Anlagen bis zu einer Gebäudefläche von 8.0 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 2.4 m, die unbewohnt, nicht am Wasser- und Kanalisationsnetz angeschlossen sind und nicht der Lagerung leicht brennbarer oder umweltgefährdender Materialien dienen, wie Fahrradunterstände, Holzschöpfe, Ställe und Gehege für Kleintiere. \*

<sup>6</sup> Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden bzw. unter dem tiefer gelegten Terrain liegen. \*

<sup>7</sup> Unterniveaubauten sind Gebäude, die ohne Geländer im Mittel höchstens 1.0 m über das massgebende bzw. über das tiefer gelegte Terrain hinausragen. \*

**Art. 36**      *Arten von Bauten*

<sup>1</sup> Bauten können Hauptbauten, Kleinbauten oder Kleinstbauten sein. Als Kleinbauten gelten An- und Nebenbauten.

<sup>2</sup> Als Anbauten gelten nicht bewohnbare Bauteile eines Hauptbaues bis insgesamt 80.0 m<sup>2</sup> Fläche und bis 4.0 m Gebäudehöhe bzw. 4.5 m Firsthöhe.

<sup>3</sup> Als Nebenbauten gelten nicht bewohnbare selbständige Baukörper bis zu 80.0 m<sup>2</sup> Fläche und bis 4.0 m Gebäudehöhe bzw. 4.5 m Firsthöhe.

<sup>4</sup> Kleinstbauten sind bau- und planungsrechtlich unbedeutende Anlagen und Bauten bis zu einer Grundfläche von 8.0 m<sup>2</sup> und einer Höhe bis zu 2.4 m, die unbewohnt, nicht am Wasser- und Kanalisationsnetz angeschlossen sind und nicht der Lagerung leicht brennbarer oder umweltgefährdender Materialien dienen, wie Fahrradunterstände, Holzschöpfe, Ställe und Gehege für Kleintiere.

<sup>5</sup> Als Mehrfamilienhäuser und Wohnüberbauungen gelten Bauten mit sechs und mehr Wohnungen.

**Art. 36a \***      *Massgebendes Terrain*

<sup>1</sup> Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

*Kein Art. 36a*

**Art. 36b \***      *Weitere baurechtliche Begriffe*

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

<sup>3</sup> Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben

<sup>4</sup> Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone, Erker, Hauseingänge, Aussentrepfen usw. ragen höchstens bis zu 1.5 m, bei Klein-, An- und Kleinstbauten bis zu 0.5 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – die folgenden Masse nicht überschreiten: 3.0 m Breite pro Gebäudeteil des zugehörigen Fassadenabschnitts bei Gebäudeteilen mit allseitigen Abschlüssen und 40 Prozent des zugehörigen Fassadenabschnitts in den übrigen Fällen.

<sup>5</sup> Rückspringende Gebäudeteile wie innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge usw. sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt. Sie gelten als unbedeutend, wenn sie 1.5 m in der Tiefe und 3.0 m in der Breite nicht überschreiten.

<sup>6</sup> Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

<sup>7</sup> Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

*Kein Art. 36b*

### **Art. 37**      *Einordnung von Bauten und Anlagen*

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; dies gilt auch für Materialien und Farben.

### **Art. 38**      *Abstandsvorschriften* *a. Grenz- und Gebäudeabstände*

<sup>1</sup> Die Gemeinden legen im Baureglement die Grenz- und Gebäudeabstände fest, wobei der Gebäudeabstand sich in der Regel aus der Summe der Grenzabstände ergibt.

<sup>2</sup> Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. \*

<sup>3</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. \*

<sup>4</sup> Der ordentliche Grenzabstand ist in Abhängigkeit von der Geschosszahl oder der Fassadenhöhe festzulegen, wobei ein Mindestabstand von 4.0 m, in Kernzonen von 3.0 m, zu beachten ist. \*

**Art. 38**      *Abstandsvorschriften*  
                   *a. Grenz- und Gebäudeabstände*

<sup>1</sup> Die Gemeinden legen im Baureglement die Grenz- und Gebäudeabstände fest, wobei der Gebäudeabstand sich in der Regel aus der Summe der Grenzabstände ergibt.

<sup>2</sup> Der Grenzabstand ist in Abhängigkeit von der Geschosshöhe oder der Fassadenhöhe festzulegen, wobei ein Mindestabstand von 4.0 m, in Kernzonen von 3.0 m, zu beachten ist.

<sup>3</sup> Bei Bauten von mehr als 18.0 m Gebäudelänge ist ein Mehrlängenzuschlag, bei Bauten mit mehr als 12.0 m Fassadenhöhe ist ein Mehrhöhenzuschlag zuzurechnen. Innerhalb reiner Gewerbe- oder Industriezonen kann der Gemeinderat auf einen Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlag verzichten, wenn dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen. Gegenüber Wohnzonen und gemischten Zonen ist jedoch der Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlag zu beachten.

**Art. 39**      *b. bei Klein-, An- und Kleinstbauten \**

<sup>1</sup> Für Klein-, An- und Kleinstbauten kann der Grenzabstand bis auf 1.5 m und der Gebäudeabstand bis auf 3.0 m vermindert werden, wenn die Gebäudelänge gegenüber der Nachbargrenze 10.0 m nicht übersteigt. \*

<sup>2</sup> Für Klein- und Kleinstbauten kann der Gebäudeabstand gegenüber zugehörigen Gebäuden, die auf der gleichen Parzelle stehen, unterschritten werden. \*

<sup>3</sup> Für Kleinstbauten können mit dem schriftlichen Einverständnis des Nachbarn die gleichen Abstandsvorschriften wie für Einfriedungen angewendet werden.

**Art. 39**      *b. bei Kleinbauten und Kleinstbauten*

<sup>1</sup> Für Kleinbauten und Kleinstbauten kann der Grenzabstand bis auf 1.5 m und der Gebäudeabstand bis auf 3.0 m vermindert werden, wenn die Gebäudelänge gegenüber der Nachbargrenze 10.0 m nicht übersteigt.

<sup>2</sup> Für Nebenbauten und Kleinstbauten kann der Gebäudeabstand gegenüber zugehörigen Hauptbauten, die auf der gleichen Parzelle stehen, unterschritten werden.

<sup>3</sup> Für Kleinstbauten können mit dem schriftlichen Einverständnis des Nachbarn die gleichen Abstandsvorschriften wie für Einfriedungen angewendet werden.

**Art. 40** *c. gegenüber Strassen, Gewässern und Wäldern*

<sup>1</sup> Es sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

- a. 8.0 m bei Hauptstrassen ausserhalb des Baugebiets;
- b. 4.0 m bei allen übrigen öffentlichen Strassen;
- c. gegenüber Nationalstrassen gelten die bundesrechtlichen Bestimmungen;
- d. 4.0 m bei Fließgewässern;
- e. 10.0 m bei Seen;
- f. 4.0 m bei geschützten Hecken und Ufergehölzen;
- g. \* 15.0 m bei Wäldern für Bauten und Anlagen.

<sup>2</sup> Die Strassenabstandsbestimmungen gehen den Bestimmungen über die Grenzabstände vor.

**Art. 41** *d. weitere Abstandsbestimmungen*

<sup>1</sup> Vorspringende Gebäudeteile, welche die Masse nach Art. 36b Abs. 4 dieses Gesetzes überschreiten, werden beim Grenzabstand nur im Umfang dieser überschreitenden Masse mitberechnet. Sie dürfen Baulinien längs Strassen höchstens bis zu 1.0 m überragen, sofern bei bestehenden oder geplanten Trottoirs eine lichte Höhe von mindestens 3.0 m eingehalten und das Strassenprofil freigehalten wird. \*

<sup>1</sup> Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw., werden beim Grenzabstand nur mitberechnet, soweit ihre Ausladung 1.5 m, bei Klein- und Kleinstbauten 0.5 m, übersteigt. Sie dürfen Baulinien längs Strassen um höchstens 1.0 m überkragen, sofern bei bestehenden oder geplanten Trottoirs eine lichte Höhe von mindestens 3.0 m eingehalten und das Strassenprofil freigehalten wird.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten haben einen Grenzabstand von mindestens 1.0 m einzuhalten. Mit schriftlichem Einverständnis des Nachbarn darf dieser Abstand unterschritten oder an die Grenze gebaut werden. Gegenüber Strassen können für unterirdische Bauten ohne Geländer und Brüstungen mit dem schriftlichen Einverständnis des Strasseneigentümers verminderte Abstände bewilligt werden. \*

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten haben einen Grenzabstand von mindestens 1.0 m einzuhalten. Mit schriftlichem Einverständnis des Nachbarn darf dieser Abstand unterschritten oder an die Grenze gebaut werden. Gegenüber Nachbargrundstücken dürfen unterirdische Bauten das gewachsene Terrain um höchstens 1.0 m überragen. Gegenüber Strassen können für unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht überragen, mit dem schriftlichen Einverständnis des Strasseneigentümers verminderte Abstände bewilligt werden.

<sup>3</sup> Gegenüber einem bestehenden, nach dem vorliegenden Gesetz zu nahe an der Grenze liegenden Altbau ist nur der ordentliche Grenzabstand einzuhalten, sofern dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen; andernfalls kann der Gemeinderat eine Vergrösserung des Grenzabstandes verlangen.

<sup>4</sup> Bauten können zusammengebaut werden, sofern sie auf dem gleichen Grundstück erstellt werden oder eine entsprechende nachbarrechtliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist. Die zulässigen Gebäudemasse bleiben vorbehalten.

<sup>5</sup> Durch nachbarrechtliche Dienstbarkeit können die Grenzabstände bei Einhaltung des Gebäudeabstandes auf die in Betracht kommenden Grundstücke ungleich verteilt werden.

<sup>6</sup> Die durch Baulinien festgelegten Abstände gehen allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsbestimmungen vor.

<sup>7</sup> Der Abstand gegenüber Bahnlagen und Hochspannungsleitungen bemisst sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts<sup>13)</sup>.

#### **Art. 42** e. Berechnung einzelner Abstände \*

<sup>1</sup> Der Strassenabstand wird senkrecht zum bestehenden oder projektierten Strassenrand gemessen. Das Trottoir ist nicht Bestandteil der Strasse. \*

<sup>2</sup> Der Waldabstand wird, sofern keine Waldfeststellung erfolgt ist, von der Waldgrenze zum nächstliegenden Punkt der projizierten Fassadenlinie oder der Anlage gemessen, wobei die Waldgrenze 2 m ausserhalb der äussersten Stämme des geschlossenen Waldes liegt. \*<sup>14</sup>

<sup>13)</sup> SR 742.141.1, SR 734

<sup>14)</sup> Art. 42 Abs. 2 wurde durch das kantonale Waldgesetz vom 10. März 2016, in Kraft seit 1. Juni 2016, geändert, so dass die neue Fassung seit dem 1. Juni 2016 auch in denjenigen Gemeinden gilt, welche ihre Ortsplanung noch nicht an das neue Recht gemäss Nachtrag zum Baugesetz vom 29. Januar 2015 angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben

<sup>3</sup> Der Heckenabstand wird vom Stock der Hecke bis zum nächstliegenden Gebäudeteil gemessen. \*

<sup>4</sup> Der Abstand zu Seen und Fliessgewässern wird ab oberer Böschungskante, bei Dämmen ab äusserem Böschungsfuss, gemessen. \*

<sup>5</sup> Der Mehrlängenzuschlag bezeichnet bei Gebäuden, welche eine Gebäudelänge von 18.0 m überschreiten, den Zuschlag zum ordentlichen Grenzabstand. \*

<sup>6</sup> Der Zuschlag beträgt einen Drittel der Mehrlänge des Gebäudes, höchstens jedoch das Ausmass des ordentlichen Grenzabstandes. Die Mehrlänge bezeichnet dabei das Mass über 18.0 m Gebäudelänge. \*

<sup>7</sup> Die massgebende Gebäudelänge für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags ergibt sich aus der senkrechten Projektion des Gebäudekörpers auf die Grundstücksgrenze. Bei gestaffelten oder nicht parallel zur Grenze gestellten Baukörpern vermindert sich die massgebende Gebäudelänge um das Mass der Zurückversetzung, gemessen ab dem ordentlichen Grenzabstand. Klein- und Anbauten mit höchstens 10.0 m Gebäudelänge werden nicht mitgerechnet. \*

<sup>8</sup> Der Mehrhöhenzuschlag bezeichnet bei Gebäuden, welche eine traufseitige Fassadenhöhe von 14.0 m überschreiten, den Zuschlag zum ordentlichen Grenzabstand. \*

<sup>9</sup> Der Zuschlag beträgt das Ausmass der Mehrhöhe über 14.0 m traufseitiger Fassadenhöhe. \*

<sup>10</sup> Innerhalb reiner Gewerbe- oder Industriezonen kann der Gemeinderat auf einen Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlag verzichten, wenn dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen. Gegenüber Wohnzonen und gemischten Zonen ist jedoch der Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlag einzuhalten. \*

<sup>11</sup> Der Grenzabstand wird senkrecht zum zugehörigen Fassadenabschnitt gemessen. \*

<sup>12</sup> Gegenüber den Gebäudeecken gilt auf jeden Fall nur der ordentliche, kleinere Grenzabstand. \*

#### **Art. 42** e. Berechnung der Abstände

<sup>1</sup> Der Grenzabstand ist die kürzeste, horizontal gemessene Entfernung zwischen Grundstücksgrenze und Fassade.

2 15

<sup>15)</sup> Art. 42 Abs. 2 wurde durch das kantonale Waldgesetz vom 10. März 2016, in Kraft Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

<sup>3</sup> Der Strassenabstand wird senkrecht zum bestehenden oder projektierten Strassenrand gemessen. Das Trottoir ist nicht Bestandteil der Strasse.

<sup>4</sup> Der Waldabstand wird von den äussersten Stämmen des geschlossenen Waldes zur Mitte der nächstliegenden Fassade eines Gebäudes gemessen.

<sup>5</sup> Der Heckenabstand wird vom Stock der Hecke bis zum nächstliegenden Gebäudeteil gemessen.

<sup>6</sup> Der Abstand zu Seen und Fliessgewässern bemisst sich ab oberer Böschungskante, bei Dämmen ab äusserem Böschungsfuss.

<sup>7</sup> Der Mehrlängenzuschlag beträgt ein Drittel des Masses der Mehrlänge, jedoch höchstens das Ausmass des ordentlichen Grenzabstandes. Die Gebäudelänge ergibt sich aus der senkrechten Projektion des Gebäudkörpers auf die Grundstücksgrenze. Bei gestaffelten oder nicht parallel zur Grenze gestellten Baukörpern vermindert sich die massgebende Gebäudelänge um das Mass der Zurückversetzung, gemessen ab dem ordentlichen Grenzabstand. Bauten und Bauteile von nicht mehr als 4.0 m Gebäudehöhe bzw. 4.5 m Firsthöhe und 10.0 m Länge werden nicht mitgerechnet.

<sup>8</sup> Der Mehrhöhenzuschlag entspricht dem Mass ab 12.0 m Höhe bis zur massgebenden Fassadenhöhe.

#### **Art. 43**      *Einfriedungen und Böschungen*

<sup>1</sup> Tote Häge und freistehende oder hinterfüllte Mauern bis zu 1.2 m Höhe dürfen gegenüber dem Nachbargrundstück sowie gegenüber Strassen und Wegen an die Grenze gestellt werden.

<sup>2</sup> Für Lebhäge bis zu 1.2 m Höhe ist ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn ein Grenzabstand von wenigstens 0.3 m zu beachten.

<sup>3</sup> Für Häge und freistehende oder hinterfüllte Mauern von mehr als 1.2 m Höhe ist ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn ein der Mehrhöhe entsprechender zusätzlicher Abstand einzuhalten.

<sup>4</sup> Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.5 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird.

---

seit 1. Juni 2016, geändert, so dass die neue Fassung (siehe voranstehenden, nicht umrandeten Art. 42 Abs. 2) seit dem 1. Juni 2016 auch in denjenigen Gemeinden gilt, welche ihre Ortsplanung noch nicht an das neue Recht gemäss Nachtrag zum Baugesetz vom 29. Januar 2015 angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben



**Art. 44**      *Gebäudemasse*  
                   *a. Grundsatz*

<sup>1</sup> Die Gemeinden legen im Baureglement die zulässigen Gebäudemasse und die zulässige Geschoszahl fest.

<sup>2</sup> Gebäude mit einer Wohnnutzung und mehr als vier Vollgeschossen sind nur aufgrund eines Quartierplans zulässig. \*

<sup>2</sup> Wohnbauten sowie Wohn- und Gewerbebauten von mehr als vier Vollgeschossen oder einer Firsthöhe von mehr als 20.0 m sind nur aufgrund eines Quartierplanes zulässig.

**Art. 45**      *b. Berechnung*

<sup>1</sup> Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Im geneigten Gelände ergibt sich die zulässige Gesamthöhe aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen Fassaden entspricht; der Zuschlag wird wie die Gesamthöhe berechnet und beträgt maximal 3 m. \*

<sup>2</sup> Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im geneigten Gelände ergibt sich die zulässige traufseitige Fassadenhöhe bzw. die zulässige Höhe der Seitenfassade aus der festgelegten Fassadenhöhe und einem Zuschlag. Dieser entspricht dem Zuschlag bei der Gesamthöhe und beträgt maximal 3 m. \*

<sup>3</sup> Die Geschosshöhe wird von Oberkant zu Oberkant der fertigen Böden gemessen. Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird. Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. \*

<sup>4</sup> Die Geschoszahl entspricht der Zahl der Vollgeschosse. Bei Gebäuden mit überhohen Räumen von mehr als 4.5 m Geschosshöhe werden jeweils 3.5 m Geschosshöhe als Vollgeschoss angerechnet. \*

<sup>5</sup> Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. \*

<sup>6</sup> Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, werden die Fassadenhöhe, die Gesamthöhe und die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt. \*

<sup>7</sup> Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 1.4 m über die Fassadenlinie hinausragt. \*

<sup>8</sup> Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.8 m nicht überschreiten; Dachaufbauten oder -einschnitte dürfen höchstens 40 Prozent der darunterliegenden Fassadenbreite erreichen. Die Gemeinden können für bestimmte Dachformen im Baureglement zusätzlich eine grosse Kniestockhöhe festlegen. \*

<sup>9</sup> Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 125 Prozent der Geschosshöhe des Attikageschosses zurückversetzt sein. \*

#### **Art. 45**      *b. Berechnung*

<sup>1</sup> Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Niveaupunkt und der Oberkante der Decke über dem obersten Vollgeschoss.

<sup>2</sup> Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Firstes.

<sup>3</sup> Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt eines Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden.

<sup>4</sup> Als Fassadenhöhe gilt in der Regel der senkrechte Abstand in der Mitte der Fassade ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche; bei Giebelfassaden ist die Höhe des Giebeldreiecks nicht mitzubersichtigen. Bei grösseren Terrainabstufungen und -neigungen und bei Dachversetzungen sind die Messpunkte auszumitteln. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers zu messen.

<sup>5</sup> Die Geschosszahl entspricht der Zahl der Vollgeschosse. Bei Gebäuden mit überhohen Räumen werden jeweils 3.0 m Raumhöhe als Geschoss angerechnet.

<sup>6</sup> Als Dachgeschoss gilt ein Geschoss, bei dem nicht mehr als 60 Prozent der Vollgeschossfläche die lichte Raumhöhe von 2.40 m überschreiten. Dasselbe gilt bei Flachdachbauten sinngemäss für Attikageschosse.

<sup>7</sup> Als Untergeschoss gilt ein Geschoss, das zu mehr als der Hälfte seiner Aussenflächen unter dem gewachsenen oder tiefer gelegten neuen Terrain liegt.

<sup>8</sup> Bei zusammengebauten, abgetreppten oder gestaffelten Baukörpern wird die Gebäudehöhe, die Firsthöhe, der Niveaupunkt, die Fassadenhöhe und die Geschoszahl für jeden Gebäudekörper gesondert berechnet. Der einzelne Gebäudekörper hat dabei eine grundrissliche Einheit zu umfassen.

#### **Art. 46** *Abstellflächen für Fahrzeuge*

<sup>1</sup> Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen von Bauten sind in der Regel genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder auf privatem Grund vorzusehen. Die Abstellflächen müssen dauernd benutzt werden können.

<sup>2</sup> Ist die Errichtung der geforderten Flächen rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder wäre der Aufwand unzumutbar, so sind angemessene Ersatzabgaben zu leisten, die zweckgebunden zur Schaffung entsprechender gemeinschaftlicher Anlagen zu verwenden sind.

<sup>3</sup> Die Gemeinden stellen die Bemessungsgrundsätze für Abstellflächen auf und legen die Höhe der Ersatzabgaben fest.

<sup>4</sup> Die Gemeinden können bestimmen, dass:

- a. in bestimmten Gebieten, die vom Verkehr zu entlasten sind, keine oder nur beschränkte Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden dürfen;
- b. erhaltenswerte Vorgärten und Höfe nicht für Parkierungsflächen beansprucht werden dürfen;
- c. Abstellplätze für bestimmte Gebiete als Gemeinschaftsanlagen zu erstellen sind.

#### **Art. 47** *Spielplätze und Gemeinschaftsbereiche*

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind ausreichend geschützte, sonnige und kindergerechte Spielplätze herzurichten.

<sup>2</sup> Beim Bau von Mehrfamilienhaussiedlungen ist ein angemessener Teil der Spiel-, Freizeit- und Gemeinschaftsbereiche wetterunabhängig zu gestalten.

<sup>3</sup> Die Gemeinden stellen die Bemessungsgrundsätze auf.

**Art. 48**      *Sicherheit und Gesundheit*

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie den Regeln der Baukunde und den Erfordernissen der Sicherheit und Gesundheit entsprechen. Erstellung und Abbruch haben den anerkannten Regeln der Technik zu genügen. Werden infolge mangelhaften Gebäudeunterhalts Personen oder Tiere gefährdet, so veranlasst die Gemeinde nach erfolgloser Mahnung die Ersatzvornahme auf Kosten des Eigentümers.

<sup>2</sup> Die Gemeinden erlassen im Baureglement die entsprechenden Vorschriften.

**Art. 49 \***      *Energieverwendung*

<sup>1</sup> Neubauten und Umbauten haben den Anforderungen an eine sparsame Energieverwendung und rationelle Energienutzung, insbesondere im Bereich der Gebäudehülle und Haustechnik, gemäss den anerkannten Regeln der Technik zu genügen.

<sup>2</sup> Der Kanton kann energetische Massnahmen bei Neubauten und Umbauten oder eine vorbildliche Bauweise sowie Projekte zur Förderung sparsamer Energieverwendung oder rationeller Energienutzung mit Beiträgen unterstützen.

<sup>3</sup> Für die Berechnung der Baumassenziffer und der Geschossflächenziffer ist die Konstruktionsstärke der Aussenwand und des Dachs bis höchstens 35 cm zu berücksichtigen. \*

<sup>4</sup> Der Regierungsrat kann in den Ausführungsbestimmungen die zertifizierten Energiestandards bestimmen, bei deren Umsetzung die Konstruktionsstärke der Aussenwand und des Dachs nur teilweise oder gar nicht berücksichtigt werden muss. \*

**Art. 50**      *Behindertengerechtes Bauen*

<sup>1</sup> Bei Bauten und Anlagen ist auf die Bedürfnisse der Behinderten angemessen Rücksicht zu nehmen. Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benützbar sind. Dies gilt auch bei wesentlichen Erweiterungen und neubauähnlichen Umbauten.

<sup>2</sup> Auf Vorkehren für Behinderte kann ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn andernfalls unverhältnismässige Mehrkosten entstehen oder andere Interessen überwiegen.

**Art. 51**      *Beanspruchung öffentlichen Grundes, Duldung öffentlicher Einrichtungen*

<sup>1</sup> Die Gemeinden regeln Zulässigkeit, Verfahren und Entschädigung bei vorübergehender Inanspruchnahme öffentlichen Grundes für Bauarbeiten.

<sup>2</sup> Die Grundeigentümer haben Signale, Strassenbezeichnungen, Zeichen öffentlicher Werke, öffentliche Beleuchtungseinrichtungen sowie Leitungen an ihren Bauten, an Einfriedungen und auf ihren Grundstücken zu dulden. Ihre Interessen sind angemessen zu berücksichtigen. Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten.

**Art. 52**      *Verkehrsabwicklung*

<sup>1</sup> Der Verkehr auf Strasse und Trottoir darf weder durch unzweckmässige Ausfahrten, noch durch Mauern, Pflanzen, Einfriedungen oder andere Anlagen entlang von Strassen und Trottoirs behindert werden.

<sup>2</sup> Bei Garagen mit direkter Ausfahrt ist gegenüber dem Trottoir und, wo kein Trottoir besteht, gegenüber Strassen ein Abstand von 6.0 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Ein- und Ausfahrten von Garagen dürfen höchstens 18 Prozent Neigung aufweisen. Angrenzend an die Strasse bzw. an das Trottoir darf die Ausfahrt auf eine Tiefe von mindestens 2.0 m nicht mehr als drei Prozent Gefälle aufweisen.

**Art. 53**      *Ausnahmebewilligungen*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann bei schützenswerten Interessen des Eigentümers von den Planungs- oder Bauvorschriften abweichende Bewilligungen erteilen:

- a. wenn die Anwendung der Vorschriften für die Bauherrschaft zu einer offensichtlichen Härte führt;
- b. wenn eine den öffentlichen Interessen, namentlich dem Sinn dieses Gesetzes besser entsprechende Überbauung erzielt werden kann;
- c. beim Umbau von Altbauten.

In jedem Fall dürfen durch die Ausnahmebewilligungen weder andere wichtige öffentliche Interessen noch solche der Nachbarn wesentlich beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Von der Geschosshöhe und von Dichteziffern sind nur dort Ausnahmen möglich, wo dies gesetzlich, reglementarisch oder in Quartierplänen als zulässig erklärt wird.

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

<sup>3</sup> Soweit eine Ausnahmegewilligung eine Abweichung von den kantonalen Mindestvorschriften beinhaltet, bedarf sie der Genehmigung durch das zuständige Departement.

**Art. 54** *Bestandesgarantie*  
*a. Grundsatz*

<sup>1</sup> Weiterbestand, Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen sind gewährleistet.

<sup>2</sup> Umbauten sowie der Wiederaufbau zerstörter oder abgebrochener Gebäude innert fünf Jahren sind zulässig, sofern keine ungünstigen Verhältnisse entstehen oder bestehen bleiben und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

**Art. 55** *b. Erweiterung innerhalb der Bauzone*

<sup>1</sup> Bestehende Bauten, die dem Zweck der Nutzungszone widersprechen, dürfen angemessen erweitert werden, wenn die Bauvorschriften eingehalten, keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt und durch die Erweiterung auf die Nachbarschaft nach den örtlichen Verhältnissen keine übermässigen Immissionen entstehen.

<sup>2</sup> Bei bestehenden Bauten, die den Bauvorschriften nicht entsprechen, können neubauähnliche Umbauten und Erweiterungen gestattet werden, wenn keine wesentlichen öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

**Art. 56** *Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone*

<sup>1</sup> Für die Errichtung neuer und die vollständige Zweckänderung bestehender Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die dem Zweck der Nutzungszone widersprechen, gelten die bundesrechtlichen Vorschriften<sup>16)</sup>.

<sup>2</sup> Bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone dürfen erneuert, teilweise geändert, erweitert oder wieder aufgebaut werden, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist.

---

<sup>16)</sup> SR 700 und 700.1

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben

### 3.2. Baubewilligungsverfahren, Baukontrolle und Gebühren

#### **Art. 57**      *Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle*

<sup>1</sup> Der Kantonsrat regelt das Baubewilligungsverfahren durch Verordnung. Es stellt sicher, dass im Hinblick auf eine umfassende Interessenabwägung und einen beförderlichen zeitlichen Ablauf alle raumplanerischen, energiepolitischen, natur- und umweltschutzrechtlichen Bestimmungen frühzeitig berücksichtigt und koordiniert werden.

<sup>2</sup> Die Gemeinden überwachen die Einhaltung der erteilten Baubewilligungen.

#### **Art. 58**      *Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes*

<sup>1</sup> Wird unberechtigterweise mit der Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen begonnen, so verfügt der Gemeinderat sofort die Einstellung der Arbeiten.

<sup>2</sup> Widerspricht die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen, so setzt die Baubewilligungsbehörde Bauherrschaft und Grundeigentümer eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes oder zur Einreichung eines Gesuchs um nachträgliche Baubewilligung.

<sup>3</sup> Wird der rechtmässige Zustand nicht wiederhergestellt oder kann das nachträgliche Baugesuch nicht bewilligt werden, so ist die Entfernung oder Änderung der rechtswidrig ausgeführten Bauten und Anlagen zu verfügen.

<sup>4</sup> Wird der verfügte Zustand nicht innert angesetzter Frist hergestellt, so kann der Gemeinderat die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Bauherrschaft durchführen lassen. Die Gemeinde kann die Bauherrschaft verpflichten, die mutmasslichen Kosten der Ersatzvornahme sicherzustellen.

<sup>5</sup> Für die Kosten der Ersatzvornahme besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht. Das Pfandrecht muss innert vier Monaten seit Fälligkeit der Forderung, spätestens aber zwei Jahre seit der Entstehung der Forderung im Grundbuch eingetragen werden. \*

#### **Art. 59**      *Gebühren*

<sup>1</sup> Kanton und Gemeinden erheben für die Behandlung von Gesuchen und für amtliche Verrichtungen beim Vollzug dieses Gesetzes Gebühren.

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

## 4. Rechtsschutz

### **Art. 60**      *Rechtsschutz*                   *a. Legitimation*

<sup>1</sup> Zur Erhebung von Einsprachen und Beschwerden ist befugt, wer vom Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat.

<sup>2</sup> Die Einsprache- und Beschwerdebefugnis der kantonalen Vereinigungen und Sektionen schweizerischer Vereinigungen regelt der Kantonsrat durch Verordnung.

<sup>3</sup> Bei Kollektiveinsprachen und gleichlautenden Einzeleinsprachen ist ein Vertreter anzugeben. Erfolgt dies nicht innert angemessener Frist, so bezeichnet die Behörde einen oder mehrere Vertreter.

### **Art. 61**      *b. Rechtsmittel*

<sup>1</sup> Wer es unterlässt, Einsprache zu erheben, obwohl er dazu Anlass gehabt hätte, kann den ergehenden Entscheid nicht anfechten. Vorbehalten ist die Wiederherstellung bei unverschuldeter Säumnis.

<sup>2</sup> Einsprachen sind während der Auflagefrist, Beschwerden innert 20 Tagen seit Zustellung des Entscheides schriftlich und begründet einzureichen.

<sup>3</sup> Gegen Verfügungen und Beschlüsse des Gemeinderates, der Gemeindeversammlung oder eines kantonalen Departementes kann beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

<sup>4</sup> Dem Regierungsrat kommt die volle Überprüfungsbefugnis zu.

<sup>5</sup> Auf dem Gebiet des Bau- und Planungsrechts ist die Beschwerde an das kantonale Verwaltungsgericht zulässig. Vorbehalten bleiben die Ausnahmen nach dem Gerichtsorganisationsgesetz<sup>17)</sup>. \*

---

<sup>17)</sup> GDB 134.1

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben



## 5. Strafbestimmungen

### Art. 62 *Strafen*

<sup>1</sup> Vorsätzliche und fahrlässige Widerhandlungen gegen Vorschriften dieses Gesetzes sowie darauf gestützter Erlasse und Verfügungen werden mit Busse bis Fr. 20 000.– bestraft. Strafbar sind insbesondere auch die Ausführung von Bauten ohne Bewilligung, die Abweichung von bewilligten Plänen sowie die Missachtung von Bedingungen und Auflagen. \*

<sup>2</sup> In schweren Fällen oder bei wiederholten Zuwiderhandlungen kann mit der Busse eine Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren verbunden werden. \*

<sup>3</sup> Zuständigkeit und Verfahren richten sich nach der Strafprozessordnung<sup>18)</sup>.

<sup>4</sup> Anstiftung und Gehilfenschaft sind strafbar.

<sup>5</sup> Die Strafverfolgung verjährt in drei Jahren seit der Feststellung der Widerhandlung. Die absolute Verjährung tritt sechs Jahre nach Begehung der Tat ein.

## 6. Übergangs- und Schlussbestimmungen

### Art. 63 *Anpassung an das neue Recht und Weitergeltung bisherigen Rechts*

<sup>1</sup> Baureglemente und Zonenpläne sind, soweit nötig, bei nächster Gelegenheit den Bestimmungen dieses Gesetzes anzupassen. In begründeten Fällen kann der Regierungsrat Fristen ansetzen.

<sup>2</sup> Die aufgrund bisherigen Rechts geltenden Baureglemente und Pläne der Gemeinden bleiben in Kraft, soweit sie nicht zwingenden Vorschriften des neuen, übergeordneten Rechts widersprechen. Sie erhalten durch das neue Recht keine weitergehenden Rechtswirkungen.

<sup>3</sup> Entstehen mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes infolge eines Verweises auf die alte baugesetzliche Regel Lücken im kommunalen Recht, so gelten die bisherigen baugesetzlichen Bestimmungen bis zum Erlass des neuen Baureglementes weiter.

<sup>4</sup> Bestehende Quartierpläne sind auf die Bestimmungen dieses Gesetzes hin zu überprüfen und soweit nötig anzupassen. Der Gemeinderat kann im Einzelfall Fristen ansetzen.

---

<sup>18)</sup> SR 312.0

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

**Art. 64**      *Hängige Verfahren*

<sup>1</sup> Dieses Gesetz findet auf alle Baugesuche Anwendung, die nach dem Inkrafttreten eingereicht werden. Die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes noch nicht entschiedenen Gesuche und die beim Regierungsrat hängigen Beschwerden werden nach neuem Recht entschieden, wenn dieses für die Bauherrschaft günstiger ist.

<sup>2</sup> Auf laufende Planungen sind die neuen materiellen Vorschriften dieses Gesetzes anzuwenden, wenn angesichts der getätigten Vorarbeiten eine Anpassung an das neue Recht zumutbar ist, insbesondere wenn noch keine öffentliche Auflage von Baureglement und Zonenplan stattgefunden hat.

<sup>3</sup> Behörden, die nach neuem Recht nicht mehr zuständig sind, erledigen die bei ihnen hängigen Verfahren. Die Rechtsmittel richten sich nach neuem Recht.

**Art. 64a \***      ...**Art. 64b \***      *Übergangsrecht zum Nachtrag vom 29. Januar 2015*

<sup>1</sup> Die Gemeinden haben ihre Ortsplanung innert fünf Jahren seit Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat<sup>19</sup> dem neuen Recht anzupassen. \*

<sup>2</sup> Bis zum Inkrafttreten der angepassten Ortsplanungen bleiben für die betreffenden Gemeinden die bisherigen kantonalen und kommunalen Bestimmungen in Kraft.

<sup>3</sup> Die Regelung von Art. 64 Abs. 1 dieses Gesetzes ist auf den Nachtrag vom 29. Januar 2015 anwendbar.<sup>20</sup>

<sup>3a</sup> Bis zum Inkrafttreten der angepassten Ortsplanung ist die Konstruktionsstärke der Aussenwand und des Dachs für die Berechnung der Ausnützungsziffer, der Geschossflächenziffer und der Überbauungsziffer bis höchstens 35 cm zu berücksichtigen. \*<sup>21</sup>

<sup>19)</sup> Die fünfjährige Frist der Gemeinden für die Anpassung ihrer Ortsplanungen begann mit dem bundesrätlichen Genehmigungsbeschluss vom 24. Juni 2020 zu laufen (BBl 2020, 5989)

<sup>20)</sup> Die Übergangsregelung von Art. 64 Abs. 1 gelangt zur Anwendung, sobald in der betreffenden Gemeinde der Nachtrag vom 29. Januar 2015 anwendbar ist

<sup>21)</sup> Eingefügt durch Nachtrag vom 24. Januar 2019

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben

<sup>4</sup> Passt eine Gemeinde ihre Ortsplanung nicht innert der Frist gemäss Absatz 1 an, so kann der Regierungsrat in Ausführungsbestimmungen festlegen, welche Bestimmungen dieses Gesetzes unmittelbar anwendbar sind und abweichenden kommunalen Vorschriften vorgehen.

**Art. 64c \*** *Übergangsrecht zum Nachtrag vom 15. März 2018*

<sup>1</sup> Die Bestimmungen über die Mehrwertabgabe nach Art. 28b ff. dieses Gesetzes sind anwendbar, wenn die zu einem Mehrwert führende Beschlussfassung der Stimmberechtigten nach dem Inkrafttreten der Änderung vom 15. März 2018 erfolgt.

**Art. 65** *Änderung bisherigen Rechts*

<sup>1</sup> ...<sup>22)</sup>

**Art. 66** *Vollzugsverordnung*

<sup>1</sup> Der Kantonsrat erlässt die zum Vollzug dieses Gesetzes notwendigen Vorschriften durch Verordnung.

**Art. 66a \*** *Ausführungsrecht zur IVHB*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat erlässt die zur Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nötigen Bestimmungen.

**Art. 67** *Aufhebung bisherigen Rechts*

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes wird das Baugesetz vom 4. Juni 1972<sup>23)</sup> aufgehoben.

**Art. 68** *Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat bestimmt, wann dieses Gesetz in Kraft tritt.<sup>24)</sup>

---

<sup>22)</sup> Die Änderungen bisherigen Rechts sind im entsprechenden Erlass nachgeführt und können unter OGS 1995, 22 konsultiert werden

<sup>23)</sup> OGS 1973, 14

<sup>24)</sup> Vom Regierungsrat auf 1. September 1994 in Kraft gesetzt

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

---

<sup>2</sup> Art. 15 Abs. 7, Art. 22 Abs. 1 und Art. 40 Abs. 1 Bst. g dieses Gesetzes bedürfen der Genehmigung des Bundes.<sup>25)</sup>

---

<sup>25)</sup> Art. 15 Abs. 7 und Art. 22 Abs. 1 vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 20. Oktober 1994; Art. 40 Abs. 1 Bst. g vom Eidgenössischen Departement des Innern genehmigt am 28. Juli 1994

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben

**Informationen zum Erlass**

Ursprüngliche Fundstelle: OGS 1995, 22

geändert durch:

- den Nachtrag vom 18. Dezember 2003, in Kraft seit 1. Januar 2004 (OGS 2003, 58),
- das Einführungsgesetz zur Änderung des Strafgesetzbuches und des Jugendstrafrechts (Einführungsgesetz zum AT StGB) vom 14. Oktober 2005, in Kraft seit 1. Januar 2007 (OGS 2005, 61; OGS 2006, 91),
- das Gesetz über die Bereinigung der amtlichen Gesetzessammlung (Bereinigungsgesetz II) vom 15. März 2007, in Kraft seit 1. August 2007 (OGS 2007, 13),
- die Ausführungsbestimmungen über die Umsetzung der Rechtsweggarantie sowie der Bundesrechtspflege (Übergangsrechtliche Anpassung von Erlassen) vom 25. November 2008, in Kraft seit 1. Januar 2009 (OGS 2008, 98),
- das Gesetz über die Harmonisierung der amtlichen Register (kantonales Registerharmonisierungsgesetz) vom 4. Dezember 2008, in Kraft seit 15. Januar 2009 (OGS 2008, 109),
- den Nachtrag vom 30. April 2009 (Dringliche Umsetzung der Richtplanung im Bereich Baulandverfügbarkeit), Art. 11a Abs. 2 vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 30. Juni 2009, in Kraft seit 1. Juli 2009 (OGS 2009, 20)
- das Gesetz über die Justizreform vom 21. Mai 2010, in Kraft seit 1. Januar 2011 (OGS 2010, 33 Ziff. I. 13. und OGS 2010, 41),
- den Nachtrag vom 14. April 2011 (Umsetzung Energiekonzept 2009), in Kraft seit 1. Juni 2011 (OGS 2011, 25 und 31),
- den Nachtrag vom 14. April 2011 (Zonen für Arbeitsgebiete von kantonalem Interesse), in Kraft seit 1. Juni 2011 (OGS 2011, 26 und 31),
- Nachtrag vom 29. Januar 2015, Botschaft und Entwurf des Regierungsrats vom 11. Februar 2014, Kantonsratssitzungen vom 16. April 2014 und 29. Januar 2015 (22.14.02), Abstimmungserläuterungen zur Volksabstimmung vom 18. Oktober 2015 (OGS 2015, 49), Volksabstimmung vom 18. Oktober 2015 (OGS 2015, 51 und 55), in Kraft seit 1. Januar 2016 (OGS 2015, 55),
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Wald (kantonales Waldgesetz) vom 10. März 2016 (OGS 2016, 16), Botschaft und Vorlage des Regierungsrats vom 3. November 2015, Kantonsratssitzungen vom 28. Januar und 10. März 2016 (22.15.06), in Kraft seit 1. Juni 2016 (OGS 2016, 22),
- das Gesetz über das Konsolidierungs- und Aufgabenüberprüfungspaket vom 19. Mai 2016 (OGS 2016, 35), Botschaft und Vorlage des Regierungsrats vom 15. Dezember 2015, Kantonsratssitzungen vom 14. April

und 19. Mai 2016 (22.15.07), in Kraft seit 1. Januar 2017 (OGS 2016, 35 und 44),

- Nachtrag zum Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 1. Dezember 2016 (OGS 2016, 79), Botschaft und Vorlage des Regierungsrats vom 16. August 2016 (22.16.02), Kantonsratssitzung vom 26. Oktober und 1. Dezember 2016, vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 16. Februar 2016, in Kraft seit 1. Juni 2017 (OGS 2017, 26)

- Nachtrag vom 15. März 2018 (OGS 2018, 3), Botschaft und Vorlage des Regierungsrats vom 21. November 2017, Kantonsratssitzungen vom 25. Januar und 15. März 2018 (22.17.07), in Kraft seit 1. Mai 2019 (OGS 2018, 8),

- Nachtrag vom 24. Januar 2019 (OGS 2019, 12), Botschaft und Vorlage des Regierungsrats vom 16. Oktober 2018, Kantonsratssitzungen vom 5. Dezember 2018 und 24. Januar 2019 (22.18.07), in Kraft seit 1. Mai 2019 (OGS 2019, 16),

- Nachtrag vom 24. Oktober 2019 (OGS 2019, 48), Bericht des Regierungsrats zur Gesamtrevision der kantonalen Richtplanung vom 12. August 2019, Kantonsratssitzungen vom 12. September und 24. Oktober 2019 (26.19.01/22.19.07), in Kraft seit 1. September 2020 (OGS 2019, 53 und OGS 2020, 35)

*Der Nachtrag zum Baugesetz (Dringliche Umsetzung der Richtplanung im Bereich von Zonen mit hoher Wohnqualität von kantonalem Interesse sowie von Arbeitsgebieten von kantonalem Interesse) vom 30. April 2009 (OGS 2009, 21) wurde vom Volk abgelehnt (OGS 2009, 51)*

## Änderungstabelle - Nach Beschluss

| Beschluss  | Inkrafttreten | Element            | Änderung       | Fundstelle    |
|------------|---------------|--------------------|----------------|---------------|
| 12.06.1994 | 01.09.1994    | Erlass             | Erstfassung    | OGS 1995, 22  |
| 18.12.2003 | 01.01.2004    | Art. 28 Abs. 6     | eingefügt      | OGS 2003, 58  |
| 14.10.2005 | 01.01.2007    | Art. 62 Abs. 1     | geändert       | OGS 2005, 61  |
| 14.10.2005 | 01.01.2007    | Art. 62 Abs. 2     | geändert       | OGS 2005, 61  |
| 15.03.2007 | 01.08.2007    | Art. 7 Abs. 1      | geändert       | OGS 2007, 13  |
| 25.11.2008 | 01.01.2009    | Art. 61 Abs. 5     | geändert       | OGS 2008, 98  |
| 04.12.2008 | 15.01.2009    | Art. 6 Abs. 2      | eingefügt      | OGS 2008, 109 |
| 30.04.2009 | 01.07.2009    | Art. 11a           | eingefügt      | OGS 2009, 20  |
| 30.04.2009 | 01.07.2009    | Art. 28 Abs. 2     | geändert       | OGS 2009, 20  |
| 30.04.2009 | 01.07.2009    | Art. 28a           | eingefügt      | OGS 2009, 20  |
| 30.04.2009 | 01.07.2009    | Art. 30            | totalrevidiert | OGS 2009, 20  |
| 21.05.2010 | 01.01.2011    | Art. 61 Abs. 5     | geändert       | OGS 2010, 33  |
| 14.04.2011 | 01.06.2011    | Art. 4 Abs. 1, h.  | eingefügt      | OGS 2011, 25  |
| 14.04.2011 | 01.06.2011    | Art. 4 Abs. 1, i.  | eingefügt      | OGS 2011, 25  |
| 14.04.2011 | 01.06.2011    | Art. 18 Abs. 3     | geändert       | OGS 2011, 25  |
| 14.04.2011 | 01.06.2011    | Art. 49            | totalrevidiert | OGS 2011, 25  |
| 14.04.2011 | 01.06.2011    | Art. 64a           | eingefügt      | OGS 2011, 25  |
| 14.04.2011 | 01.06.2011    | Art. 9 Abs. 3      | eingefügt      | OGS 2011, 26  |
| 14.04.2011 | 01.06.2011    | Art. 9 Abs. 4      | geändert       | OGS 2011, 26  |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 15            | aufgehoben     | OGS 2015, 7   |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 16 Abs. 1     | geändert       | OGS 2015, 7   |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 16 Abs. 2     | geändert       | OGS 2015, 7   |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 18 Abs. 3     | geändert       | OGS 2015, 7   |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 18 Abs. 9, a. | geändert       | OGS 2015, 7   |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 18 Abs. 9, b. | geändert       | OGS 2015, 7   |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 18 Abs. 10    | geändert       | OGS 2015, 7   |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 19 Abs. 2, c. | geändert       | OGS 2015, 7   |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 23 Abs. 1     | geändert       | OGS 2015, 7   |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 23 Abs. 1, a. | aufgehoben     | OGS 2015, 7   |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 23 Abs. 1, b. | aufgehoben     | OGS 2015, 7   |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 23 Abs. 1, c. | aufgehoben     | OGS 2015, 7   |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 23 Abs. 1, d. | aufgehoben     | OGS 2015, 7   |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 23 Abs. 1, e. | aufgehoben     | OGS 2015, 7   |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 23 Abs. 2     | geändert       | OGS 2015, 7   |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 23 Abs. 2, a. | eingefügt      | OGS 2015, 7   |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 23 Abs. 2, b. | eingefügt      | OGS 2015, 7   |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 23 Abs. 2, c. | eingefügt      | OGS 2015, 7   |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 23 Abs. 2, d. | eingefügt      | OGS 2015, 7   |

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

| Beschluss  | Inkrafttreten | Element            | Änderung       | Fundstelle  |
|------------|---------------|--------------------|----------------|-------------|
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 23 Abs. 2, e. | eingefügt      | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 23 Abs. 3     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 23 Abs. 4     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 23 Abs. 5     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 23 Abs. 6     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 23 Abs. 7     | eingefügt      | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 23a           | eingefügt      | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 34 Abs. 1     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 36 Abs. 1     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 36 Abs. 2     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 36 Abs. 3     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 36 Abs. 4     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 36 Abs. 5     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 36 Abs. 6     | eingefügt      | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 36 Abs. 7     | eingefügt      | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 36a           | eingefügt      | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 36b           | eingefügt      | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 38 Abs. 2     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 38 Abs. 3     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 38 Abs. 4     | eingefügt      | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 39            | Titel geändert | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 39 Abs. 1     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 39 Abs. 2     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 41 Abs. 1     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 41 Abs. 2     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 42            | Titel geändert | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 42 Abs. 1     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 42 Abs. 2     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 42 Abs. 3     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 42 Abs. 4     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 42 Abs. 5     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 42 Abs. 6     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 42 Abs. 7     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 42 Abs. 8     | geändert       | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 42 Abs. 9     | eingefügt      | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 42 Abs. 10    | eingefügt      | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 42 Abs. 11    | eingefügt      | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 42 Abs. 12    | eingefügt      | OGS 2015, 7 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 44 Abs. 2     | geändert       | OGS 2015, 7 |

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben



| Beschluss  | Inkrafttreten | Element            | Änderung   | Fundstelle   |
|------------|---------------|--------------------|------------|--------------|
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 45 Abs. 1     | geändert   | OGS 2015, 7  |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 45 Abs. 2     | geändert   | OGS 2015, 7  |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 45 Abs. 3     | geändert   | OGS 2015, 7  |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 45 Abs. 4     | geändert   | OGS 2015, 7  |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 45 Abs. 5     | geändert   | OGS 2015, 7  |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 45 Abs. 6     | geändert   | OGS 2015, 7  |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 45 Abs. 7     | geändert   | OGS 2015, 7  |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 45 Abs. 8     | geändert   | OGS 2015, 7  |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 45 Abs. 9     | eingefügt  | OGS 2015, 7  |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 64b           | eingefügt  | OGS 2015, 7  |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 66a           | eingefügt  | OGS 2015, 7  |
| 10.03.2016 | 01.06.2016    | Art. 18 Abs. 9, e. | geändert   | OGS 2016, 16 |
| 10.03.2016 | 01.06.2016    | Art. 40 Abs. 1, g. | geändert   | OGS 2016, 16 |
| 10.03.2016 | 01.06.2016    | Art. 42 Abs. 2     | geändert   | OGS 2016, 16 |
| 19.05.2016 | 01.01.2017    | Art. 4 Abs. 1, d.  | geändert   | OGS 2016, 35 |
| 19.05.2016 | 01.01.2017    | Art. 5 Abs. 1      | geändert   | OGS 2016, 35 |
| 19.05.2016 | 01.01.2017    | Art. 5 Abs. 1, a.  | eingefügt  | OGS 2016, 35 |
| 19.05.2016 | 01.01.2017    | Art. 5 Abs. 1, b.  | eingefügt  | OGS 2016, 35 |
| 19.05.2016 | 01.01.2017    | Art. 5 Abs. 1, c.  | eingefügt  | OGS 2016, 35 |
| 19.05.2016 | 01.01.2017    | Art. 18 Abs. 9     | geändert   | OGS 2016, 35 |
| 01.12.2016 | 01.06.2017    | Art. 11a Abs. 2    | geändert   | OGS 2016, 79 |
| 01.12.2016 | 01.06.2017    | Art. 29 Abs. 5     | geändert   | OGS 2016, 79 |
| 01.12.2016 | 01.06.2017    | Art. 58 Abs. 5     | geändert   | OGS 2016, 79 |
| 15.03.2018 | 01.05.2019    | Art. 28b           | eingefügt  | OGS 2018, 3  |
| 15.03.2018 | 01.05.2019    | Art. 28c           | eingefügt  | OGS 2018, 3  |
| 15.03.2018 | 01.05.2019    | Art. 28d           | eingefügt  | OGS 2018, 3  |
| 15.03.2018 | 01.05.2019    | Art. 28e           | eingefügt  | OGS 2018, 3  |
| 15.03.2018 | 01.05.2019    | Art. 28f           | eingefügt  | OGS 2018, 3  |
| 15.03.2018 | 01.05.2019    | Art. 28g           | eingefügt  | OGS 2018, 3  |
| 15.03.2018 | 01.05.2019    | Art. 28h           | eingefügt  | OGS 2018, 3  |
| 15.03.2018 | 01.05.2019    | Art. 28i           | eingefügt  | OGS 2018, 3  |
| 15.03.2018 | 01.05.2019    | Art. 64c           | eingefügt  | OGS 2018, 3  |
| 24.01.2019 | 01.05.2019    | Art. 4 Abs. 1, h.  | geändert   | OGS 2019, 12 |
| 24.01.2019 | 01.05.2019    | Art. 4 Abs. 1, h1. | eingefügt  | OGS 2019, 12 |
| 24.01.2019 | 01.05.2019    | Art. 49 Abs. 3     | eingefügt  | OGS 2019, 12 |
| 24.01.2019 | 01.05.2019    | Art. 49 Abs. 4     | eingefügt  | OGS 2019, 12 |
| 24.01.2019 | 01.05.2019    | Art. 64a           | aufgehoben | OGS 2019, 12 |
| 24.01.2019 | 01.05.2019    | Art. 64b Abs. 3a   | eingefügt  | OGS 2019, 12 |
| 24.10.2019 | 01.09.2020    | Art. 64b Abs. 1    | geändert   | OGS 2019, 48 |

## Änderungstabelle - Nach Artikel

| Element            | Beschluss  | Inkrafttreten | Änderung    | Fundstelle    |
|--------------------|------------|---------------|-------------|---------------|
| Erlass             | 12.06.1994 | 01.09.1994    | Erstfassung | OGS 1995, 22  |
| Art. 4 Abs. 1, d.  | 19.05.2016 | 01.01.2017    | geändert    | OGS 2016, 35  |
| Art. 4 Abs. 1, h.  | 14.04.2011 | 01.06.2011    | eingefügt   | OGS 2011, 25  |
| Art. 4 Abs. 1, h.  | 24.01.2019 | 01.05.2019    | geändert    | OGS 2019, 12  |
| Art. 4 Abs. 1, h1. | 24.01.2019 | 01.05.2019    | eingefügt   | OGS 2019, 12  |
| Art. 4 Abs. 1, i.  | 14.04.2011 | 01.06.2011    | eingefügt   | OGS 2011, 25  |
| Art. 5 Abs. 1      | 19.05.2016 | 01.01.2017    | geändert    | OGS 2016, 35  |
| Art. 5 Abs. 1, a.  | 19.05.2016 | 01.01.2017    | eingefügt   | OGS 2016, 35  |
| Art. 5 Abs. 1, b.  | 19.05.2016 | 01.01.2017    | eingefügt   | OGS 2016, 35  |
| Art. 5 Abs. 1, c.  | 19.05.2016 | 01.01.2017    | eingefügt   | OGS 2016, 35  |
| Art. 6 Abs. 2      | 04.12.2008 | 15.01.2009    | eingefügt   | OGS 2008, 109 |
| Art. 7 Abs. 1      | 15.03.2007 | 01.08.2007    | geändert    | OGS 2007, 13  |
| Art. 9 Abs. 3      | 14.04.2011 | 01.06.2011    | eingefügt   | OGS 2011, 26  |
| Art. 9 Abs. 4      | 14.04.2011 | 01.06.2011    | geändert    | OGS 2011, 26  |
| Art. 11a           | 30.04.2009 | 01.07.2009    | eingefügt   | OGS 2009, 20  |
| Art. 11a Abs. 2    | 01.12.2016 | 01.06.2017    | geändert    | OGS 2016, 79  |
| Art. 15            | 29.01.2015 | 01.01.2016    | aufgehoben  | OGS 2015, 7   |
| Art. 16 Abs. 1     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert    | OGS 2015, 7   |
| Art. 16 Abs. 2     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert    | OGS 2015, 7   |
| Art. 18 Abs. 3     | 14.04.2011 | 01.06.2011    | geändert    | OGS 2011, 25  |
| Art. 18 Abs. 3     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert    | OGS 2015, 7   |
| Art. 18 Abs. 9     | 19.05.2016 | 01.01.2017    | geändert    | OGS 2016, 35  |
| Art. 18 Abs. 9, a. | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert    | OGS 2015, 7   |
| Art. 18 Abs. 9, b. | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert    | OGS 2015, 7   |
| Art. 18 Abs. 9, e. | 10.03.2016 | 01.06.2016    | geändert    | OGS 2016, 16  |
| Art. 18 Abs. 10    | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert    | OGS 2015, 7   |
| Art. 19 Abs. 2, c. | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert    | OGS 2015, 7   |
| Art. 23 Abs. 1     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert    | OGS 2015, 7   |
| Art. 23 Abs. 1, a. | 29.01.2015 | 01.01.2016    | aufgehoben  | OGS 2015, 7   |
| Art. 23 Abs. 1, b. | 29.01.2015 | 01.01.2016    | aufgehoben  | OGS 2015, 7   |
| Art. 23 Abs. 1, c. | 29.01.2015 | 01.01.2016    | aufgehoben  | OGS 2015, 7   |
| Art. 23 Abs. 1, d. | 29.01.2015 | 01.01.2016    | aufgehoben  | OGS 2015, 7   |
| Art. 23 Abs. 1, e. | 29.01.2015 | 01.01.2016    | aufgehoben  | OGS 2015, 7   |
| Art. 23 Abs. 2     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert    | OGS 2015, 7   |
| Art. 23 Abs. 2, a. | 29.01.2015 | 01.01.2016    | eingefügt   | OGS 2015, 7   |
| Art. 23 Abs. 2, b. | 29.01.2015 | 01.01.2016    | eingefügt   | OGS 2015, 7   |
| Art. 23 Abs. 2, c. | 29.01.2015 | 01.01.2016    | eingefügt   | OGS 2015, 7   |
| Art. 23 Abs. 2, d. | 29.01.2015 | 01.01.2016    | eingefügt   | OGS 2015, 7   |

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben

| Element            | Beschluss  | Inkrafttreten | Änderung       | Fundstelle   |
|--------------------|------------|---------------|----------------|--------------|
| Art. 23 Abs. 2, e. | 29.01.2015 | 01.01.2016    | eingefügt      | OGS 2015, 7  |
| Art. 23 Abs. 3     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 23 Abs. 4     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 23 Abs. 5     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 23 Abs. 6     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 23 Abs. 7     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | eingefügt      | OGS 2015, 7  |
| Art. 23a           | 29.01.2015 | 01.01.2016    | eingefügt      | OGS 2015, 7  |
| Art. 28 Abs. 2     | 30.04.2009 | 01.07.2009    | geändert       | OGS 2009, 20 |
| Art. 28 Abs. 6     | 18.12.2003 | 01.01.2004    | eingefügt      | OGS 2003, 58 |
| Art. 28a           | 30.04.2009 | 01.07.2009    | eingefügt      | OGS 2009, 20 |
| Art. 28b           | 15.03.2018 | 01.05.2019    | eingefügt      | OGS 2018, 3  |
| Art. 28c           | 15.03.2018 | 01.05.2019    | eingefügt      | OGS 2018, 3  |
| Art. 28d           | 15.03.2018 | 01.05.2019    | eingefügt      | OGS 2018, 3  |
| Art. 28e           | 15.03.2018 | 01.05.2019    | eingefügt      | OGS 2018, 3  |
| Art. 28f           | 15.03.2018 | 01.05.2019    | eingefügt      | OGS 2018, 3  |
| Art. 28g           | 15.03.2018 | 01.05.2019    | eingefügt      | OGS 2018, 3  |
| Art. 28h           | 15.03.2018 | 01.05.2019    | eingefügt      | OGS 2018, 3  |
| Art. 28i           | 15.03.2018 | 01.05.2019    | eingefügt      | OGS 2018, 3  |
| Art. 29 Abs. 5     | 01.12.2016 | 01.06.2017    | geändert       | OGS 2016, 79 |
| Art. 30            | 30.04.2009 | 01.07.2009    | totalrevidiert | OGS 2009, 20 |
| Art. 34 Abs. 1     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 36 Abs. 1     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 36 Abs. 2     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 36 Abs. 3     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 36 Abs. 4     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 36 Abs. 5     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 36 Abs. 6     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | eingefügt      | OGS 2015, 7  |
| Art. 36 Abs. 7     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | eingefügt      | OGS 2015, 7  |
| Art. 36a           | 29.01.2015 | 01.01.2016    | eingefügt      | OGS 2015, 7  |
| Art. 36b           | 29.01.2015 | 01.01.2016    | eingefügt      | OGS 2015, 7  |
| Art. 38 Abs. 2     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 38 Abs. 3     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 38 Abs. 4     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | eingefügt      | OGS 2015, 7  |
| Art. 39            | 29.01.2015 | 01.01.2016    | Titel geändert | OGS 2015, 7  |
| Art. 39 Abs. 1     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 39 Abs. 2     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 40 Abs. 1, g. | 10.03.2016 | 01.06.2016    | geändert       | OGS 2016, 16 |
| Art. 41 Abs. 1     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 41 Abs. 2     | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |

| Element          | Beschluss  | Inkrafttreten | Änderung       | Fundstelle   |
|------------------|------------|---------------|----------------|--------------|
| Art. 42          | 29.01.2015 | 01.01.2016    | Titel geändert | OGS 2015, 7  |
| Art. 42 Abs. 1   | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 42 Abs. 2   | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 42 Abs. 2   | 10.03.2016 | 01.06.2016    | geändert       | OGS 2016, 16 |
| Art. 42 Abs. 3   | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 42 Abs. 4   | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 42 Abs. 5   | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 42 Abs. 6   | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 42 Abs. 7   | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 42 Abs. 8   | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 42 Abs. 9   | 29.01.2015 | 01.01.2016    | eingefügt      | OGS 2015, 7  |
| Art. 42 Abs. 10  | 29.01.2015 | 01.01.2016    | eingefügt      | OGS 2015, 7  |
| Art. 42 Abs. 11  | 29.01.2015 | 01.01.2016    | eingefügt      | OGS 2015, 7  |
| Art. 42 Abs. 12  | 29.01.2015 | 01.01.2016    | eingefügt      | OGS 2015, 7  |
| Art. 44 Abs. 2   | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 45 Abs. 1   | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 45 Abs. 2   | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 45 Abs. 3   | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 45 Abs. 4   | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 45 Abs. 5   | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 45 Abs. 6   | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 45 Abs. 7   | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 45 Abs. 8   | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert       | OGS 2015, 7  |
| Art. 45 Abs. 9   | 29.01.2015 | 01.01.2016    | eingefügt      | OGS 2015, 7  |
| Art. 49          | 14.04.2011 | 01.06.2011    | totalrevidiert | OGS 2011, 25 |
| Art. 49 Abs. 3   | 24.01.2019 | 01.05.2019    | eingefügt      | OGS 2019, 12 |
| Art. 49 Abs. 4   | 24.01.2019 | 01.05.2019    | eingefügt      | OGS 2019, 12 |
| Art. 58 Abs. 5   | 01.12.2016 | 01.06.2017    | geändert       | OGS 2016, 79 |
| Art. 61 Abs. 5   | 25.11.2008 | 01.01.2009    | geändert       | OGS 2008, 98 |
| Art. 61 Abs. 5   | 21.05.2010 | 01.01.2011    | geändert       | OGS 2010, 33 |
| Art. 62 Abs. 1   | 14.10.2005 | 01.01.2007    | geändert       | OGS 2005, 61 |
| Art. 62 Abs. 2   | 14.10.2005 | 01.01.2007    | geändert       | OGS 2005, 61 |
| Art. 64a         | 14.04.2011 | 01.06.2011    | eingefügt      | OGS 2011, 25 |
| Art. 64a         | 24.01.2019 | 01.05.2019    | aufgehoben     | OGS 2019, 12 |
| Art. 64b         | 29.01.2015 | 01.01.2016    | eingefügt      | OGS 2015, 7  |
| Art. 64b Abs. 1  | 24.10.2019 | 01.09.2020    | geändert       | OGS 2019, 48 |
| Art. 64b Abs. 3a | 24.01.2019 | 01.05.2019    | eingefügt      | OGS 2019, 12 |
| Art. 64c         | 15.03.2018 | 01.05.2019    | eingefügt      | OGS 2018, 3  |
| Art. 66a         | 29.01.2015 | 01.01.2016    | eingefügt      | OGS 2015, 7  |

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben

# Verordnung zum Baugesetz

vom 7. Juli 1994 (Stand 1. Juni 2017)

Mit Fassung vor dem Nachtrag zum Baugesetz vom 29. Januar 2015 (Umsetzung Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB; OGS 2015, 7), für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht der IVHB angepasst haben (siehe Art. 64b BauG).

*Der Kantonsrat des Kantons Obwalden erlässt,*

gestützt auf Artikel 66 des Baugesetzes vom 12. Juni 1994<sup>1)</sup>,

*als Verordnung:*

## 1. Planungsverfahren

### 1.1. Kantonale Richtplanung

#### **Art. 1**      *Bearbeitung, Mitwirkung und Auflage*

<sup>1</sup> Das zuständige Departement erarbeitet den kantonalen Richtplan in Zusammenarbeit mit den kantonalen Amtsstellen, welche raumwirksame Aufgaben erfüllen.

<sup>2</sup> Es sorgt für die Mitwirkung der Gemeinden und nimmt Rücksprache mit den Behörden des Bundes und der Nachbarkantone. Weitere interessierte Kreise sind anzuhören.

<sup>3</sup> Der Entwurf zum kantonalen Richtplan wird während 90 Tagen öffentlich aufgelegt. Jedermann kann während dieser Frist schriftlich Einwendungen erheben. Das zuständige Departement nimmt zu den Eingaben gesamt-haft Stellung.

---

<sup>1)</sup> GDB 710.1

**Art. 2** *Erlass und Genehmigung*

<sup>1</sup> Der kantonale Richtplan wird vom Regierungsrat erlassen. Er bedarf der Genehmigung durch den Kantonsrat. Im übrigen richtet sich das Verfahren nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung<sup>2)</sup>.

**Art. 3** *Änderung und Anpassung*

<sup>1</sup> Für Änderungen gilt das gleiche Verfahren; mit Ausnahme von Gesamtüberarbeitungen ist jedoch nur eine Auflagefrist von 30 Tagen zu beachten.

<sup>2</sup> Anpassungen im Rahmen der ordentlichen Fortschreibung des Richtplanes erfordern keine Auflage. Sie werden den Genehmigungsbehörden zur Kenntnis gebracht.

**1.2. Kantonale Nutzungsplanung**

**Art. 4** *Nutzungs- und Schutzpläne*

<sup>1</sup> Die kantonalen Nutzungs- und Schutzpläne sowie die dazugehörigen Bestimmungen werden durch das zuständige Departement erarbeitet. Die Nutzungs- und Schutzbestimmungen sind Bestandteil der Pläne und müssen alle wesentlichen Wirkungen abschliessend enthalten.

<sup>2</sup> Nach Anhörung der Gemeinden und interessierten Amtsstellen werden die kantonalen Nutzungs- und Schutzpläne während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Einsprachen sind an das zuständige Departement zu richten.

<sup>3</sup> Das Departement führt in der Regel eine Einigungsverhandlung durch. Kommt keine Einigung zustande, so sind die Einsprachen vom zuständigen Departement zu behandeln. Der Entscheid ist dem Einsprecher schriftlich begründet mitzuteilen.

<sup>4</sup> Wer Einsprache erhoben hat, kann gegen den Einspracheentscheid beim Regierungsrat Beschwerde erheben.

<sup>5</sup> Der Regierungsrat behandelt die Beschwerden und erlässt die Nutzungs- und Schutzpläne.

<sup>6</sup> Der Regierungsrat unterbreitet die kantonalen Nutzungs- und Schutzpläne dem Kantonsrat zur Genehmigung. Sie treten mit der Genehmigung in Kraft.

---

<sup>2)</sup> SR 700

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

**Art. 5**      *Schutzreglemente*

<sup>1</sup> Schutzreglemente<sup>3)</sup> werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt.

<sup>2</sup> Gegen Schutzreglemente kann Einsprache bei der erlassenden Behörde und gegen den Einspracheentscheid beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat entscheidet über allfällige Beschwerden und genehmigt gleichzeitig die Schutzreglemente und setzt sie in Kraft.

**1.3. Kommunale Nutzungsplanung****1.3.1. Ortsplanung****Art. 6**      *Zonenplan und Baureglement der Gemeinden*  
*a. öffentliche Auflage*

<sup>1</sup> Nach erfolgter Orientierung der Bevölkerung und Vorprüfung durch das zuständige Departement legt der Gemeinderat den Zonenplan und das Baureglement während 30 Tagen öffentlich zur Einsichtnahme auf.

<sup>2</sup> Einsprachen sind an den Gemeinderat zu richten.

**Art. 7**      *b. Einspracheverfahren*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat führt in der Regel eine Einigungsverhandlung durch. Kommt keine Einigung zustande, so sind die Einsprachen vom Gemeinderat zu behandeln. Der Entscheid ist dem Einsprecher schriftlich begründet mitzuteilen.

<sup>2</sup> Führen Einsprachen zu wesentlichen Änderungen des Zonenplans, so ist das Auflageverfahren neu einzuleiten. Berühren unwesentliche Änderungen nur eine kleine Zahl von Einspracheberechtigten, so sind sie den Betroffenen unter Einräumung einer neuen Einsprachefrist von 30 Tagen zur Kenntnis zu bringen. Bei Änderungen des Baureglements wird keine neue Auflage durchgeführt.

---

<sup>3)</sup> Art. 19 der Naturschutzverordnung vom 30. März 1990 (GDB 786.11)

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben



**Art. 8**      *c. Beschlussfassung, Genehmigung und Rechtskraft*

<sup>1</sup> Nach erfolgter Einsprachebehandlung unterbreitet der Gemeinderat der Gemeindeversammlung den Zonenplan und das Baureglement zur Beschlussfassung.

<sup>2</sup> Nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung unterbreitet der Gemeinderat die Ortsplanung dem Regierungsrat mit einem Bericht zur Genehmigung.

<sup>3</sup> Mit der Genehmigung erlangen der Zonenplan und das Baureglement Rechtskraft. Die Genehmigung kann in begründeten Fällen schrittweise erfolgen. Der Regierungsrat kann die Ortsplanung ganz oder teilweise zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder Änderungen nach Anhören des Gemeinderates und der in schutzwürdigen Interessen Betroffenen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder wenn keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht.

**Art. 9**      *d. Beschwerdeverfahren*

<sup>1</sup> Wer Einsprache erhoben hat, kann gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung beim Regierungsrat Beschwerde erheben. Die Beschwerdebehandlung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

**Art. 10**     *e. Änderungen*

<sup>1</sup> Für Änderungen des Zonenplanes und des Baureglementes gelten sinngemäss die Verfahrensvorschriften gemäss Art. 6 und folgende dieser Verordnung.

**1.3.2. Quartierplanung**

**Art. 11**     *Zuständigkeit*

<sup>1</sup> Quartierpläne werden vom Gemeinderat oder vom Grundeigentümer aufgestellt.

<sup>2</sup> Auf Gesuch der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer, denen die Mehrheit des in den Quartierplan einzubeziehenden Bodens gehört, kann der Gemeinderat den Quartierplan aufstellen.

**Art. 12**      *Öffentliche Auflage*

<sup>1</sup> Nach erfolgter Orientierung der berührten Grundeigentümer legt der Gemeinderat den Quartierplan während 20 Tagen öffentlich auf.

<sup>2</sup> Während der Auflagefrist kann beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.

**Art. 13**      *Einspracheverfahren*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat führt in der Regel eine Einigungsverhandlung durch. Kommt keine Einigung zustande, so sind die Einsprachen vom Gemeinderat zu behandeln. Der Einspracheentscheid ist den Einsprechern schriftlich begründet mitzuteilen.

<sup>2</sup> Führen Einsprachen zu Änderungen des Quartierplanes, so sind die Änderungen den Berührten vor der Beschlussfassung über den Quartierplan unter Einräumung einer neuen Einsprachefrist von 20 Tagen zur Kenntnis zu bringen. Bei geringfügigen Änderungen genügt eine Orientierung der von der Änderung Berührten.

<sup>3</sup> Gegen Einspracheentscheide kann beim Regierungsrat Beschwerde eingereicht werden.

**Art. 14**      *Beschlussfassung, Genehmigung und Rechtskraft*

<sup>1</sup> Nach Abschluss des Einspracheverfahrens beschliesst der Gemeinderat über den Quartierplan.

<sup>2</sup> Ein vom Gemeinderat in eigener Zuständigkeit aufgestellter oder genehmigter Quartierplan erlangt nach Abschluss des Rechtsmittelverfahrens Rechtskraft.

<sup>3</sup> Bedarf ein Quartierplan der Genehmigung des Regierungsrates, so entscheidet dieser zusammen mit der allfälligen Beschwerdebehandlung über die Genehmigung, wodurch der Quartierplan Rechtskraft erlangt.

**Art. 15**      *Änderungen*

<sup>1</sup> Die Genehmigung von Änderungen an vom Regierungsrat bereits genehmigten Quartierplänen, gegen welche keine Beschwerden erhoben wurden und durch den Regierungsrat zu entscheiden sind, erfolgt durch das zuständige Departement. Ansonsten gelten für Änderungen des Quartierplans sinngemäss die Verfahrensvorschriften gemäss Art. 11 und folgende dieser Verordnung. \*

<sup>2</sup> Wird nur ein Teilbereich des ursprünglichen Quartierplanareals von einer Änderung erfasst, so können die davon betroffenen Grundeigentümer die Planänderung dem Gemeinderat einreichen.

### **1.3.3. Landumlegungsverfahren**

#### **Art. 16**      *a. Einleitung*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat bezeichnet das voraussichtliche Landumlegungsgebiet und orientiert die betroffenen Grundeigentümer. Danach beschliesst er über die Einleitung der Landumlegung.

<sup>2</sup> Im Beschluss ist der Zweck der Landumlegung anzugeben und das Landumlegungsgebiet genau zu umschreiben.

<sup>3</sup> Der Entscheid ist den beteiligten Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung zuzustellen.

<sup>4</sup> Vom Zeitpunkt des Einleitungsentscheids an bedürfen Parzellierungen und Flächenänderungen der Genehmigung des Gemeinderates. Dieser Genehmigungsvorbehalt ist im Grundbuch anzumerken.

<sup>5</sup> Beschliesst der Gemeinderat die Einleitung eines Landumlegungsverfahrens, so kann er eine Planungszone erlassen.

#### **Art. 17**      *b. Durchführung der Landumlegung*

<sup>1</sup> Die Durchführung der Landumlegung obliegt dem Gemeinderat.

<sup>2</sup> Von den in die Landumlegung einbezogenen Grundstücken können die Flächen für Verkehrsanlagen, Spielplätze, Freizeitanlagen und weitere den gemeinsamen Bedürfnissen des Landumlegungsgebietes dienende Anlagen ausgeschieden werden. Diese Flächen sind den Eigentümern der an der Landumlegung beteiligten Grundstücke zu Gesamteigentum zuzuweisen.

<sup>3</sup> Für öffentliche Bauten und Anlagen, die nicht nur dem Landumlegungsgebiet dienen, kann Land ausgeschieden werden, das gegen Entschädigung dem Gemeinwesen zu Eigentum zugewiesen wird.

<sup>4</sup> Jeder beteiligte Grundeigentümer soll von den in die Landumlegung einbezogenen Grundstücken einen Anteil erhalten, der wertmässig dem eingebrachten Land entspricht, wobei die für den Gemeinbedarf ausgeschiedenen Flächen anteilmässig anzurechnen sind. Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind mit Geld auszugleichen.

<sup>5</sup> Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsmasse zur Bildung eines überbaubaren Grundstücks nicht ausreicht, sind mit Geld oder durch Anrechte auf Stockwerkeigentum zu entschädigen.

#### **Art. 18**      *c. Umlegungsplan*

<sup>1</sup> Die Neuzuteilung wird in einem vom Gemeinderat zu beschliessenden Umlegungsplan festgelegt. Dieser enthält auch die Neuordnung der grundbuchlichen Rechte. Im weiteren gibt er Auskunft über die Bewertung der Grundstücke, den allfälligen Wertausgleich und die zu leistenden Entschädigungen. Er legt den Schlüssel, nach dem die Kosten des Verfahrens zu verteilen sind, im Verhältnis der Vor- und Nachteile fest.

<sup>2</sup> Für die Bewertung der Grundstücke ist der Verkehrswert im Zeitpunkt des Beschlusses des Umlegungsplanes massgebend. Wird eine Landumlegung im Hinblick auf einen neuen oder anzupassenden Nutzungsplan durchgeführt, so wird der Verkehrswert nach den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten bestimmt.

<sup>3</sup> Der Umlegungsplan ist den betroffenen Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung zuzustellen. Die Inhaber geänderter Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Pfandgläubiger sind zu benachrichtigen.

<sup>4</sup> Ausgleichszahlungen werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landumlegungsplanes fällig. Sie sind ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit zu fünf Prozent zu verzinsen.

<sup>5</sup> Ergeben sich bei der Vermessung Korrekturen im Umlegungsplan, so entscheidet der Gemeinderat über Nach- und Rückforderungen.

<sup>6</sup> Nach Rechtskraft des Umlegungsplanes legt der Gemeinderat den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung und des Inkrafttretens fest und veranlasst die Anmeldungen im Grundbuch.

#### **Art. 19**      *d. Rechtsmittel*

<sup>1</sup> Gegen den Einleitungsentscheid und den Umlegungsplan kann innert 20 Tagen beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat prüft die Einsprachen und führt eine Einigungsverhandlung durch. Kommt keine Einigung zustande, so sind die Einsprachen vom Gemeinderat zu behandeln. Der Entscheid ist den Einsprechern schriftlich begründet mitzuteilen.

<sup>3</sup> Gegen Einspracheentscheide kann beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

## 1.4. Planungszonen

### Art. 20 *Verfahren*

<sup>1</sup> Planungszonen sowie Entscheide über die Verlängerung bestehender Planungszonen werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

<sup>2</sup> Während der Auflagefrist kann gegen Planungszonen der Gemeinden Einsprache beim Gemeinderat und gegen Planungszonen des Regierungsrates sowie gegen Verlängerungsentscheide Einsprache beim Regierungsrat erhoben werden.

<sup>3</sup> Beschwerden und Einsprachen haben keine aufschiebende Wirkung.

## 1.5. Kostentragung bei Erschliessungen

### Art. 21 *Erschliessungsanlagen* *a. Ersatzvornahme der Feinerschliessung*

<sup>1</sup> Führt die Gemeinde die Feinerschliessung aus, so legt der Gemeinderat den Kreis der mitwirkungspflichtigen Grundeigentümer fest und erstellt aufgrund eines Projektes mit Kostenvoranschlag einen Beitragsplan über die Aufteilung der Bau- und Unterhaltskosten.

<sup>2</sup> Der Beitragsplan wird den betroffenen Grundeigentümern schriftlich zugestellt. Gegen den Beitragsplan kann innert 20 Tagen beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.

<sup>3</sup> Nach Fertigstellung der Erschliessungsanlage legt der Gemeinderat die dinglichen Rechte der Beteiligten entsprechend ihren Beiträgen fest und veranlasst deren Eintragung im Grundbuch.

### Art. 22 *b. Beitragsplan bei Anlagen der Groberschliessung*

<sup>1</sup> Die einzelnen Grundeigentümerbeiträge werden von der Gemeinde in einem Beitragsplan festgelegt. Dieser Plan wird während 20 Tagen öffentlich aufgelegt, unter gleichzeitiger schriftlicher Benachrichtigung der betroffenen Grundeigentümer. Der Gemeinderat entscheidet über die während der Auflagefrist erhobenen Einsprachen.

<sup>2</sup> Rechtskräftige Beitragsverfügungen sind einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil im Sinne von Art. 80 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs<sup>4)</sup> gleichgestellt.

---

<sup>4)</sup> SR 281.1

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

<sup>3</sup> Die Gemeinden regeln durch Reglement insbesondere:

- a. die Grundsätze der Bemessung und Verteilung der Grundeigentümerbeiträge;
- b. die Voraussetzungen für die Übernahme privater Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde;
- c. die Tarife für Anschluss und Benützung der Anlagen für Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigung;
- d. allenfalls Einzelheiten anderer Erschliessungen, wie Erstellung, Betrieb und Kostentragung von Fernheizanlagen, Gemeinschaftsantennen und dergleichen.

## 2. Baubewilligungsverfahren

### Art. 23 *Arten von Verfahren*

<sup>1</sup> Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen werden in der Regel im ordentlichen Verfahren bewilligt.

<sup>2</sup> Für Bauvorhaben von geringerer Bedeutung kann ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden.

<sup>3</sup> Bei grösseren Bauvorhaben oder zur Abklärung wichtiger Bau- und Nutzungsfragen kann der Baugesuchsteller den Gemeinderat um einen Vorentscheid ersuchen.

<sup>4</sup> Bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone prüft das zuständige Departement, ob sie eine Ausnahmbewilligung benötigen; es ist für die Erteilung dieser Ausnahmbewilligung zuständig.

### Art. 24 *Bewilligungspflicht* *a. Grundsatz*

<sup>1</sup> Einer Baubewilligung bedürfen alle Bauten und Anlagen sowie ihre wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind insbesondere:

- a. alle Gebäude und gebäudeähnlichen sowie alle weiteren, künstlich hergestellten und mit dem Boden fest verbundenen Objekte;
- b. Tiefbauten, wie Strassen, Plätze, unterirdische Bauten, Schwimmbäder;
- c. Steinbrüche, Kies- und andere Gruben sowie Ablagerungen und Deponien;

- d. Freizeit- und andere Anlagen mit erheblichen Einwirkungen auf Umwelt und Umgebung;
- e. Eingriffe in Gewässer.

**Art. 25**      *b. Vereinfachtes Verfahren*

<sup>1</sup> In einem vereinfachten Verfahren können Bauten und Anlagen bewilligt werden, die keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren und bei denen der Kreis der betroffenen Privaten eindeutig feststeht. Namentlich können darunter fallen:

- a. geringfügige, aber bewilligungsrechtlich erhebliche Planänderungen an bereits bewilligten Vorhaben;
- b. bauliche bewilligungsrechtlich erhebliche Änderungen, die nach aussen nicht oder nur unwesentlich in Erscheinung treten;
- c. zeitlich befristete Bauten und Anlagen sowie Fahrnisbauten;
- d. Einfriedungen über 1.2 m Höhe;
- e. Terrainveränderungen mit einer Aufschüttung oder Abgrabung von höchstens 1.2 m und einer veränderten Kubatur von höchstens 1000 m<sup>3</sup>;
- f. \* Parabolantennen sowie Solaranlagen ausgenommen in Ortsbildschutzgebieten, Umgebungsschutzgebieten oder an geschützten Kulturobjekten, sofern diese nicht gemäss Art. 26 Bst. f dieser Verordnung bewilligungsfrei sind;
- g. \* Aussenreklamen mit einer Fläche von mehr als 1.0 m<sup>2</sup>, ausgenommen in Ortsbildschutzgebieten, Umgebungsschutzgebieten oder an geschützten Kulturobjekten;
- h. \* unterirdische Werkleitungen.

**Art. 26**      *Bewilligungsfreie Bauvorhaben*

<sup>1</sup> Keiner Bewilligung bedürfen:

- a. Unterhaltsarbeiten und Renovationen, bei denen bestehende Materialien durch gleichartige neue ersetzt werden, ausgenommen bei geschützten Kulturobjekten;
- b. Kleinstbauten, ausgenommen an Orten, wo Schutzinteressen berührt werden;
- c. Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklamen für die Dauer der Bauausführung;
- d. offene und geschlossene Einfriedungen bis 1.2 m Höhe;

- e. geringfügige Terrainveränderungen mit einer Aufschüttung oder Abgrabung von höchstens 0.8 m und einer veränderten Kubatur von höchstens 200 m<sup>3</sup>, ausgenommen an Orten, wo Schutzinteressen berührt werden;
- f. \* der Gebäudehülle angepasste Parabolantennen bis zu 1.2 m Durchmesser sowie der gleichen Anforderung genügende, nicht reflektierende, in die Dachfläche oder das Balkongeländer integrierte oder der Dachneigung angepasste Solaranlagen bis zu 12 m<sup>2</sup> Fläche, ausgenommen in Ortsbildschutzgebieten, Umgebungsschutzgebieten oder an geschützten Kulturobjekten;
- g. \* Aussenreklamen mit einer Fläche von weniger als 1.0 m<sup>2</sup>, ausgenommen in Ortsbildschutzgebieten, Umgebungsschutzgebieten oder an geschützten Kulturobjekten.

### **Art. 27** *Baugesuch*

<sup>1</sup> Für bewilligungspflichtige Bauvorhaben ist vor Baubeginn ein vom Gesuchsteller, Projektverfasser und Grundeigentümer unterschriebenes Baugesuch auf amtlichem Formular in der vorgeschriebenen Anzahl einzureichen.

### **Art. 28** *Beilagen*

<sup>1</sup> Dem Baugesuch sind in der vorgeschriebenen Anzahl beizulegen:

- a. \* ein Situationsplan basierend auf einem aktuellen Auszug aus dem Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, in der Regel im Massstab 1:500, in welchem der geplante Bau und die Nachbargebäude, die Grenz-, Gebäude-, Strassen- und andern Abstände, die Baulinien und die Zu- und Wegfahrten eingezeichnet und vermasst sind sowie zusätzlich ein Auszug des nachgeführten Plans für das Grundbuch mit gleichem Ausschnitt und Massstab, datiert von der zur Ausgabe berechtigten Stelle;
- b. \* die Grundrisse aller Geschosse mit Keller- und Dachgeschoss und die Fassaden- und Schnittpläne im Mindestmassstab 1:100; die Pläne müssen Angaben enthalten über Fassaden- und Gesamthöhe sowie Erdgeschoss- und Firstkoten in Metern über Meer oder ab Fixpunkt, die hauptsächlichsten Innen- und Aussenmasse, Art der Foundation, Geschoss- und lichte Höhe, Dachkonstruktionen, Fensterflächen, Bodenflächen, Zweckbestimmung der Räume, Energieerzeugungsanlagen und Kamine, Tankanlagen sowie den massgebenden und projektierten Terrainverlauf mit den wichtigsten Höhenkoten;

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben



- b. die Grundrisse aller Geschosse mit Keller- und Dachgeschoss und die Fassaden- und Schnittpläne im Mindestmassstab 1:100; die Pläne müssen Angaben enthalten über Fassaden- und Gebäudehöhe sowie Erdgeschoss- und Firsthöhe in Metern über Meer oder ab Fixpunkt, die hauptsächlichsten Innen- und Aussenmasse, Art der Fundation, Stockwerk- und lichte Raumhöhen, Dachkonstruktionen, Fensterflächen, Bodenflächen, Zweckbestimmung der Räume, Energieerzeugungsanlagen und Kamine, Tankanlagen sowie den bestehenden und projektierten Terrainverlauf mit den wichtigsten Höhenkoten;
- c. ein Plan über die Umgebungsgestaltung im Massstab 1:100, in dem die Abstellflächen für Fahrzeuge, die Spielplätze und Freizeitanlagen sowie weitere für die Beurteilung wichtige Punkte, wie Gewässer, Wald usw., eingezeichnet und vermasst sind;

d. \* ...

d. gegebenenfalls die detaillierte Berechnung der Dichteziffer mit entsprechendem Grundrisschema;

- e. die Pläne für die Abwasseranlagen im Massstab 1:100 mit Vermasung, Höhenkoten und Gefällsangaben;
- f. ein gültiger Auszug aus dem Grundbuch.

Die Beilagen gemäss Buchstabe c und e können vom Gemeinderat in einem späteren Zeitpunkt einverlangt werden.

<sup>2</sup> Bei Umbauten und Erweiterungsbauten sind bestehende Bauteile schwarz oder grau, neue rot und abzubrechende gelb zu kennzeichnen oder entsprechend zu schraffieren.

<sup>3</sup> Die Beilagen sind zu datieren und die Pläne mit einer Nummer zu versehen. Beilagen und Pläne sind vom Bauherrn, vom Verfasser und vom Grundeigentümer zu unterzeichnen.

<sup>4</sup> Die Gemeinden sind befugt, weitere Planexemplare sowie in besonderen Fällen ergänzende Unterlagen, wie Modelle, Perspektiven, Schattendiagramme, geologische Nachweise, in lärmbelasteten Gebieten den Lärmschutznachweis usw., zu verlangen oder auf einzelne Unterlagen zu verzichten.

<sup>5</sup> Bei Gesuchen um einen Vorentscheid sind jene Unterlagen einzureichen, die zur Beurteilung der gestellten Fragen nötig sind.

**Art. 29** *Baugespann und Bekanntmachung*

<sup>1</sup> Für Bauvorhaben sind vor der Bekanntmachung des Baugesuches Baugespanne aufzustellen. Baugespanne dürfen ohne Zustimmung des Gemeinderates vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nicht entfernt werden. Bei Rechtsmittelverfahren ist die mit dem Fall befasste Rechtsmittelinstanz für die Bewilligung zur vorzeitigen Entfernung zuständig.

<sup>2</sup> Baugesuche werden während zehn Tagen unter Hinweis auf die Zonenzuordnung bzw. allfällig benötigte Sonderbewilligungen öffentlich aufgelegt und gleichzeitig im Amtsblatt bekanntgemacht. Auf die Einsprachemöglichkeit wird hingewiesen.

**Art. 30** *Vereinfachtes Verfahren*

<sup>1</sup> Beim vereinfachten Verfahren kann der Gemeinderat ein vereinfachtes Baugesuch gestatten, auf einzelne Beilagen und das Baugespann verzichten sowie von der öffentlichen Auflage absehen.

<sup>2</sup> Den vom Baugesuch Berührten ist Gelegenheit zu geben, innert zehn Tagen schriftlich begründete Einsprache zu erheben, sofern sie nicht unterschriftlich dem Baugesuch zugestimmt haben.

<sup>3</sup> Bei Bauten und Anlagen, die offensichtlich keine privaten Interessen Dritter berühren, kann von der Einräumung der Einsprachemöglichkeit abgesehen werden.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben die bundesrechtlichen Vorschriften für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone<sup>5)</sup>.

**Art. 31** *Einsprachen*

<sup>1</sup> Einsprachen sind innert der Auflagefrist beim Gemeinderat einzureichen. Einsprachen, welche einen Sachverhalt in der Zuständigkeit des Kantons berühren, werden an die entsprechenden kantonalen Bewilligungsinstanzen weitergeleitet.

<sup>2</sup> Über öffentlich-rechtliche Einsprachen wird gleichzeitig mit dem Baugesuch entschieden. Der Entscheid ist mit schriftlicher Begründung und Rechtsmittelbelehrung zu eröffnen.

<sup>3</sup> Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

---

<sup>5)</sup> SR 700 (Art. 24 ff. RPG)

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben

**Art. 32**      *Baubewilligung*

<sup>1</sup> Bauvorhaben werden bewilligt, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen sowie weiteren, im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen.

<sup>2</sup> Die erforderlichen Bewilligungen werden nach Möglichkeit in der Baubewilligung zusammengefasst; die Baubewilligung wird in der Regel erst erteilt, wenn die übrigen Bewilligungen vorliegen.

<sup>3</sup> Die Baubewilligung kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Auflagen gemäss Art. 129 Abs. 1 der Grundbuchverordnung (GBV)<sup>6)</sup> sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. \*

<sup>4</sup> Die Gemeinden behandeln das Baugesuch in der Regel innert vier Wochen nach Abschluss der öffentlichen Auflage bzw. nach Vorliegen der kantonalen Bewilligungen. Die kantonalen Bewilligungen sind in der Regel innert vier Wochen zu erteilen.

<sup>5</sup> Die Gemeinden stellen die Baubewilligung den mitwirkenden kantonalen Bewilligungsinstanzen zu. Erfordert eine vom Gemeinderat erteilte Ausnahmebewilligung eine Genehmigung des Kantons, so stellt der Gemeinderat dem zuständigen Departement die Ausnahmebewilligung unter Beilage der Akten zur Genehmigung zu. Er hat in diesem Fall darzulegen, dass die Ausnahmen keine öffentlichen Interessen verletzen und unter angemessener Abwägung der beteiligten privaten Interessen gestattet werden können.

**Art. 33**      *Wirkung des Vorentscheids*

<sup>1</sup> Der Vorentscheid gilt nur für die darin beurteilten Sachverhalte.

<sup>2</sup> Die Geltungsdauer richtet sich nach Art. 35 Abs. 2 dieser Verordnung.

<sup>3</sup> Gegenüber Dritten ist der Vorentscheid nur dann verbindlich, wenn das gleiche Verfahren wie für Bewilligungen durchgeführt worden ist.

**Art. 34**      *Beschwerden*

<sup>1</sup> Baugesuchsteller und Einsprecher können gegen den Entscheid über das Baugesuch innert 20 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erheben.

---

<sup>6)</sup> SR 211.432.1

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

**Art. 35** *Baubeginn und Geltungsdauer der Baubewilligung*

<sup>1</sup> Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist. Wurden Einsprachen eingereicht und auf den Zivilrechtsweg verwiesen, so darf frühestens 30 Tage nach der Erteilung der Baubewilligung mit den Grab- und Bauarbeiten begonnen werden.

<sup>2</sup> Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert 18 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft begonnen werden.

<sup>3</sup> Begonnene Arbeiten müssen ohne erhebliche Unterbrechung zu Ende geführt werden. Bleiben sie länger als 18 Monate eingestellt, so erlischt die Baubewilligung.

<sup>4</sup> Die Fristen können auf begründetes Gesuch hin aus wichtigen Gründen zweimal um je ein Jahr verlängert werden.

<sup>5</sup> Bei unvollendeten Bauten ist der Gemeinderat berechtigt, angemessene Fristen für die Fertigstellung der von aussen sichtbaren Bauteile festzusetzen.

**Art. 36** *Koordination des Baubewilligungsverfahrens*

<sup>1</sup> Benötigt ein Bauvorhaben auch Bewilligungen von kantonalen oder eidgenössischen Behörden, so sind die Gesuche hiefür ebenfalls beim Gemeinderat einzureichen.

<sup>2</sup> Kann das Bauvorhaben aus Gründen, für deren Beurteilung der Gemeinderat zuständig ist, von vorneherein nicht bewilligt werden, so weist er das Baugesuch ab. Andernfalls leitet er das Baugesuch mit seiner Stellungnahme an die kantonale Koordinationsstelle weiter.

<sup>3</sup> Die kantonale Koordinationsstelle prüft die Gesuchsunterlagen auf Vollständigkeit. Sie bezeichnet den Umfang der öffentlichen Planaufgabe und leitet das Gesuch gleichzeitig an die zuständigen Amtsstellen von Kanton und Bund zur Stellungnahme weiter.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat führt die erforderlichen Auflageverfahren durch. Anschliessend leitet er allfällige Einsprachen mit seiner Stellungnahme an die kantonale Koordinationsstelle weiter.

<sup>5</sup> Die kantonale Koordinationsstelle sorgt für die Koordination unter den zuständigen kantonalen und mit den eidgenössischen Behörden. Die Koordination umfasst alle Vorschriften, zwischen denen ein derart enger Sachzusammenhang besteht, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen.

<sup>6</sup> Liegen sämtliche erforderlichen kantonalen und eidgenössischen Bewilligungen vor, so leitet sie die kantonale Koordinationsstelle an den Gemeinderat weiter, der über die Baubewilligung entscheidet.

<sup>7</sup> Der Gemeinderat eröffnet sämtliche Bewilligungen gleichzeitig und gemeinsam.

<sup>8</sup> Der Regierungsrat bezeichnet die kantonale Koordinationsstelle und stellt die Verfahrenskoordination auf kantonaler und kommunaler Ebene mit Ausführungsbestimmungen über Verfahren, Zuständigkeit und Rechtsmittelfristen sicher oder entscheidet Verfahrensfragen und Kompetenzkonflikte im Einzelfall.

### **3. Rechtsschutz**

#### **Art. 37**      *Inhalt der Einsprachen und Beschwerden*

<sup>1</sup> Einsprachen und Beschwerden müssen schriftlich erfolgen. Sie haben ein klares Rechtsbegehren und eine Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und die Beweismittel sind beizulegen.

<sup>2</sup> Genügt die Einsprache oder Beschwerde den Anforderungen nicht, so ist eine kurze Nachfrist zur Verbesserung anzusetzen. Die Nachfrist wird mit der Androhung verbunden, dass nach unbenutztem Fristablauf aufgrund der Akten entschieden oder, wenn Rechtsbegehren, Unterschrift oder Begründung fehlen, auf das Rechtsmittel nicht eingetreten werde.

#### **Art. 38**      *Vernehmlassung und Aktenauflage*

<sup>1</sup> Die Einsprache oder Beschwerde wird den Parteien, insbesondere dem Baugesuchsteller sowie allenfalls weiteren Beteiligten und der Vorinstanz, zur Vernehmlassung zugestellt.

<sup>2</sup> Ein weiterer Schriftenwechsel wird nur durchgeführt, wenn die Rechtsmittelinstanz oder das instruierende Departement dies anordnet.

<sup>3</sup> Die Vorinstanz hat mit der Stellungnahme sämtliche in der Sache ergangenen Akten einzureichen.

<sup>4</sup> Bei Bedarf kann die Rechtsmittelinstanz oder das instruierende Departement weitere Akten verlangen und, soweit notwendig, einen Augenschein oder eine Verhandlung durchführen oder Personen befragen.

## 4. Übergangs- und Schlussbestimmungen

### Art. 39 *Änderung bisherigen Rechts*

<sup>1</sup> ...<sup>7)</sup>

### Art. 40 *Aufhebung bisherigen Rechts*

<sup>1</sup> Die dieser Verordnung widersprechenden Bestimmungen werden aufgehoben, namentlich:

- a. die Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 18. April 1972<sup>8)</sup>;
- b. ...<sup>9)</sup>
- c. die Ausführungsbestimmungen über das Verfahren für die kantonale Richtplanung gemäss Raumplanungsgesetz (Übergangsrecht) vom 17. April 1984<sup>10)</sup>;
- d. ...<sup>11)</sup>
- e. ...<sup>12)</sup>

### Art. 41 *Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat bestimmt, wann diese Verordnung in Kraft tritt.<sup>13)</sup>

<sup>2</sup> Art. 16 Abs. 4 und Art. 32 Abs. 3 dieser Verordnung bedürfen der Genehmigung des Bundes.<sup>14)</sup>

<sup>7)</sup> Die Änderungen bisherigen Rechts sind im entsprechenden Erlass nachgeführt und können unter OGS 1995, 23 konsultiert werden

<sup>8)</sup> OGS 1973, 15, OGS 1986, 23

<sup>9)</sup> Die Änderungen bisherigen Rechts sind im entsprechenden Erlass nachgeführt und können unter OGS 1995, 23 konsultiert werden

<sup>10)</sup> OGS 1986, 8

<sup>11)</sup> Die Änderungen bisherigen Rechts sind im entsprechenden Erlass nachgeführt und können unter OGS 1995, 23 konsultiert werden

<sup>12)</sup> Die Änderungen bisherigen Rechts sind im entsprechenden Erlass nachgeführt und können unter OGS 1995, 23 konsultiert werden

<sup>13)</sup> Vom Regierungsrat auf 1. September 1994 in Kraft gesetzt

<sup>14)</sup> Vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 20. Oktober 1994

## **Informationen zum Erlass**

*Ursprüngliche Fundstelle: OGS 1995, 23*

*Ursprüngliches Inkrafttreten: 1. September 1994*

*geändert durch:*

*- Nachtrag vom 14. April 2011 (OGS 2011, 27), in Kraft seit 1. Juni 2011 (OGS 2011, 32)*

*- Geoinformationsgesetz vom 1. Juli 2011 (OGS 2011, 36) in Kraft seit 1. September 2011 (OGS 2011, 46)*

*- Nachtrag zum Baugesetz (Umsetzung IVHB) vom 29. Januar 2015, Botschaft und Entwurf des Regierungsrats vom 11. Februar 2014, Kantonsratssitzungen vom 16. April 2014 und 29. Januar 2015 (22.14.02), Abstimmungserläuterungen zur Volksabstimmung vom 18. Oktober 2015 (OGS 2015, 49), Volksabstimmung vom 18. Oktober 2015 (OGS 2015, 51 und 55), in Kraft seit 1. Januar 2016 (OGS 2015, 55),*

*- das Gesetz über das Konsolidierungs- und Aufgabenüberprüfungspaket vom 19. Mai 2016 (OGS 2016, 35), Botschaft und Vorlage des Regierungsrats vom 15. Dezember 2015, Kantonsratssitzungen vom 14. April und 19. Mai 2016 (22.15.07), in Kraft seit 1. Januar 2017 (OGS 2016, 35 und 44),*

*- Nachtrag zum Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 1. Dezember 2016 (OGS 2016, 79), Botschaft und Vorlage des Regierungsrats vom 16. August 2016 (22.16.02), Kantonsratssitzung vom 26. Oktober und 1. Dezember 2016, vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 16. Februar 2016, in Kraft seit 1. Juni 2017 (OGS 2017, 26)*

## Änderungstabelle - Nach Beschluss

| Beschluss  | Inkrafttreten | Element            | Änderung    | Fundstelle   |
|------------|---------------|--------------------|-------------|--------------|
| 07.07.1994 | 01.09.1994    | Erlass             | Erstfassung | OGS 1995, 23 |
| 14.04.2011 | 01.06.2011    | Art. 25 Abs. 1, f. | geändert    | OGS 2011, 27 |
| 14.04.2011 | 01.06.2011    | Art. 25 Abs. 1, g. | eingefügt   | OGS 2011, 27 |
| 14.04.2011 | 01.06.2011    | Art. 25 Abs. 1, h. | geändert    | OGS 2011, 27 |
| 14.04.2011 | 01.06.2011    | Art. 26 Abs. 1, f. | geändert    | OGS 2011, 27 |
| 14.04.2011 | 01.06.2011    | Art. 26 Abs. 1, g. | eingefügt   | OGS 2011, 27 |
| 01.07.2011 | 01.09.2011    | Art. 28 Abs. 1, a. | geändert    | OGS 2011, 36 |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 28 Abs. 1, b. | geändert    | OGS 2015, 7  |
| 29.01.2015 | 01.01.2016    | Art. 28 Abs. 1, d. | aufgehoben  | OGS 2015, 7  |
| 19.05.2016 | 01.01.2017    | Art. 15 Abs. 1     | geändert    | OGS 2016, 35 |
| 01.12.2016 | 01.06.2017    | Art. 32 Abs. 3     | geändert    | OGS 2016, 79 |

## Änderungstabelle - Nach Artikel

| Element            | Beschluss  | Inkrafttreten | Änderung    | Fundstelle   |
|--------------------|------------|---------------|-------------|--------------|
| Erlass             | 07.07.1994 | 01.09.1994    | Erstfassung | OGS 1995, 23 |
| Art. 15 Abs. 1     | 19.05.2016 | 01.01.2017    | geändert    | OGS 2016, 35 |
| Art. 25 Abs. 1, f. | 14.04.2011 | 01.06.2011    | geändert    | OGS 2011, 27 |
| Art. 25 Abs. 1, g. | 14.04.2011 | 01.06.2011    | eingefügt   | OGS 2011, 27 |
| Art. 25 Abs. 1, h. | 14.04.2011 | 01.06.2011    | geändert    | OGS 2011, 27 |
| Art. 26 Abs. 1, f. | 14.04.2011 | 01.06.2011    | geändert    | OGS 2011, 27 |
| Art. 26 Abs. 1, g. | 14.04.2011 | 01.06.2011    | eingefügt   | OGS 2011, 27 |
| Art. 28 Abs. 1, a. | 01.07.2011 | 01.09.2011    | geändert    | OGS 2011, 36 |
| Art. 28 Abs. 1, b. | 29.01.2015 | 01.01.2016    | geändert    | OGS 2015, 7  |
| Art. 28 Abs. 1, d. | 29.01.2015 | 01.01.2016    | aufgehoben  | OGS 2015, 7  |
| Art. 32 Abs. 3     | 01.12.2016 | 01.06.2017    | geändert    | OGS 2016, 79 |

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben

Fassung für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung der IVHB angepasst haben