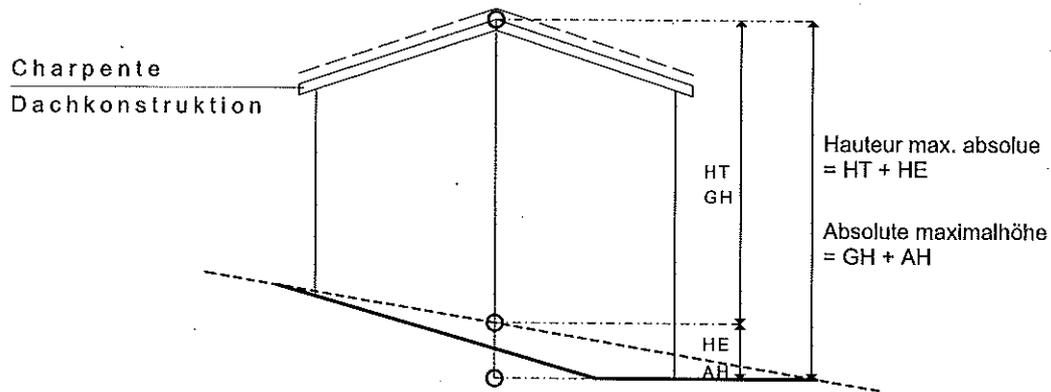


HAUTEUR Höhenbegriffe, Höhenmasse

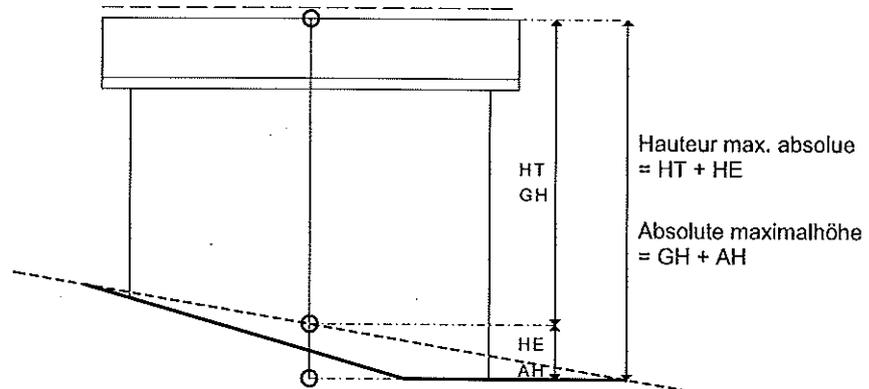
en français: Art. 11-15 LC + 9-10 O

auf deutsch: Art. 11-15 BG + 9-10 B

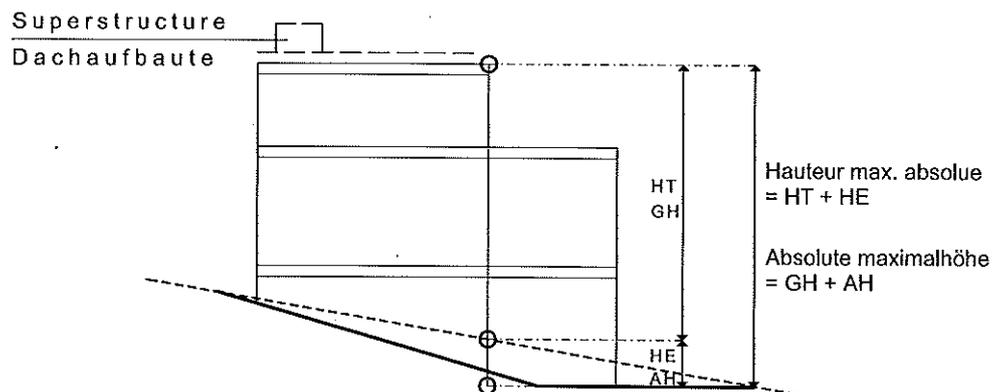
TOIT EN PENTE, EXEMPLE 1 Satteldach, Beispiel 1



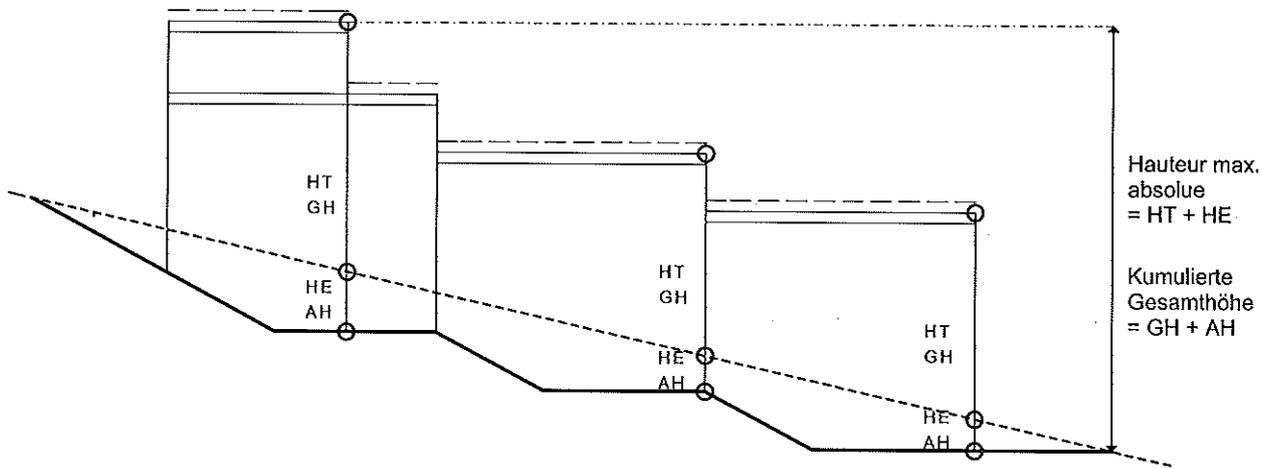
TOIT EN PENTE, EXEMPLE 2 Satteldach, Beispiel 2



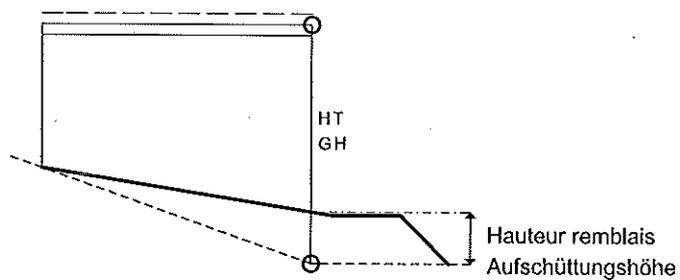
TOIT PLAT Flachdach



CORPS DE BÂTIMENT ECHELONNES
Gestaffelte Baukörper



TERRAIN AMENAGE PLUS HAUT
Höheres gestaltetes Terrain



LEGENDE

HT = Hauteur totale
HE = Hauteur d'excavation

Terrain de référence
Terrain aménagé

GH = Gesamthöhe
AH = Aushubhöhe

Massgebendes Terrain
Gestaltetes Terrain

Baugesetz	Künftiges Baugesetz / Künftige Bauverordnung
<p>Art. 1 Zweck</p> <p>¹ Das Gesetz regelt die Erstellung, die Änderung, den Abbruch, den Wiederaufbau sowie den Unterhalt von Bauten und Anlagen einheitlich. Es sorgt namentlich dafür, dass letztere den Anforderungen der Gesundheit, Sicherheit und Umwelt entsprechen sowie eine hohe Siedlungsqualität gewährleisten.</p> <p>² Es dient der Erhaltung, dem Schutz und der Pflege von Ortschaften, Landschaften und Kulturdenkmälern und befolgt unter Achtung des Privateigentums die Grundsätze des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsrechts.</p>	<p>Art. 1 BauG Zweck und Geltungsbereich 1 BauG</p> <p>¹ Das vorliegende Gesetz regelt die Erstellung, die Änderung, den Abbruch, den Wiederaufbau sowie den Unterhalt von Bauten und Anlagen einheitlich. Es sorgt namentlich dafür, dass letztere den Anforderungen der öffentlichen Gesundheit, öffentlichen Sicherheit und des Umweltschutzes entsprechen sowie eine hohe Qualität des überbauten Gebietes und seiner Umgebung gewährleisten.</p> <p>² Es befolgt unter Achtung des Privateigentums die Ziele und die Grundsätze des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsrechts.</p>
<p>Art. 2¹ Zuständigkeit</p> <p>¹ Zuständige Behörden im öffentlichen Baurecht sind:</p> <p>1. der Gemeinderat für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen sowie der Maiensäss-, Weiler- und Erhaltungszonen. Als Bauzonen im Sinne dieses Gesetzes gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Wohnzonen; b) Kernzonen; c) Gewerbebezonen; d) Industriezonen; e) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen; f) Zonen für Sport und Erholung innerhalb des Perimeters der Bauzonen oder direkt an diesem angeschlossen, wenn sie eine Gesamtfläche von 3 ha nicht überschreiten. <p>2. die Kantonale Baukommission für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen. Das sind namentlich Bauvorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die eine Ausnahme im Sinne von Artikel 24 RPG und Artikel 31 des vorliegenden Gesetzes beanspruchen; b) in den Landwirtschaftszonen; c) in den Schutzzonen; d) in den Zonen für Materialabbau und Deponien; e) in den geschützten Landwirtschaftszonen; f) in den übrigen Zonen für Sport und Erholung (beispielsweise Skipisten, Golfplätze usw.); g) innerhalb des Waldareals und weiteren Nutzungszonen. <p>² Die kantonale Baukommission ist ebenfalls zuständig für Bauvorhaben, bei denen die Gemeinde Bauherrin oder Partei ist.</p> <p>³ Aufgehoben</p>	<p>Art. 2 BauG Zuständigkeiten 2 BauG</p> <p>¹ Der Gemeinderat ist zuständig für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen, insbesondere in</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Wohnzonen, b) Kernzonen, c) Gewerbebezonen, d) Industriezonen, e) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, f) an die Bauzone angrenzende Zonen für Sport und Erholung. <p>² Die Kantonale Baukommission (KBK) ist zuständig für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, insbesondere in</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Landwirtschaftszonen, b) Schutzzonen, c) Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone, d) Gebiete mit traditioneller Streubauweise; e) Maiensässzonen und Zonen mit landschaftsprägenden Bauten, f) übrigen Zonen für Sport und Erholung, g) Waldarealen, h) übrigen Nutzungszonen. <p>³ Die KBK ist zuständig für Bauvorhaben, bei denen sich die Gemeinde in einem Interessenskonflikt befindet, insbesondere, weil sie einen Vorteil aus einer Baubewilligung ziehen würde, weil sie Gesuchstellerin ist oder weil sie Eigentümerin des zu bebauenden Grundstücks ist oder durch ein anderes dingliches Recht am Bauvorhaben beteiligt ist.</p>

	<p>Art. 3 BauG Kommunale Reglementierung Neu</p> <p>Die kommunalen Bau- und Zonenreglemente (BZR) legen sämtliche erforderlichen Vollzugsbestimmungen, insbesondere betreffend die Gebäudedimensionen (Abstände, Höhe, Geschosse), die Bauziffern (Typen und Werte) und die Bauweise fest, unter Einhaltung der Bestimmungen des übergeordneten kantonalen, interkantonalen und eidgenössischen Rechts, insbesondere, sofern es sich um die Definition materieller Vorschriften handelt.</p>
	<p>Art. 4 BauG Anwendbarkeit anderer Gesetzgebungen, Regelungen und Normen Neu</p> <p>¹ Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gilt für alle Regeln, welche kantonales oder kommunales Recht für einen in dieser Vereinbarung definierten Begriff aufstellen.</p> <p>² Vorbehalten bleiben öffentlichrechtliche Bestimmungen, die sich aus Spezialgesetzgebungen ergeben.</p> <p>³ Ausserdem kann sich die zuständige Behörde, wenn es nach kantonalem Gesetz und nach kommunalem Reglement an einer Vorschrift fehlt, an den Regelungen technischer Normen von Fachorganisationen orientieren, namentlich an solchen</p> <ul style="list-style-type: none"> a) des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins (SIA), b) der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), c) der Schweizerischen Normen-Vereinigung (SNV). <p>⁴ Vorbehalten bleiben privatrechtliche Bestimmungen, insbesondere das kantonale Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.</p>
<p>Art. 3 Besitzstandsgarantie</p> <p>¹ Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert, umgebaut oder erweitert werden, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird.</p> <p>² Bauten und Anlagen, die neuen Vorschriften und Plänen nicht entsprechen, sind nur anzupassen, wenn das Gesetz oder das Baureglement der Gemeinde dies ausdrücklich vorsieht, oder wenn es zur Wahrung der öffentlichen Ordnung geboten ist.</p> <p>³ Vorbehalten werden die Spezialgesetzgebung sowie Gemeindevorschriften, welche die Besitzstandsgarantie für besondere Fälle des Gemeindebaurechts regeln.</p> <p>Art. 4 Wiederaufbau</p> <p>Bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen ist der Wiederaufbau von rechtmässig erstellten, den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechenden Bauten gestattet, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und das Baugesuch innert fünf Jahren seit der Zerstörung eingereicht wird. Der Wiederaufbau hat dem</p>	<p>Art. 5 BauG Besitzstandsgarantie 3 BauG</p> <p>¹ Bestehende, nach altem Recht rechtmässig erstellte Bauten, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen unterhalten, umgebaut, erweitert, wieder aufgebaut oder umgenutzt werden.</p> <p>² Im Rahmen der Interessenabwägung ist dem Heimat- und Denkmalschutz und den öffentlichen oder überwiegend privaten Interessen angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>³ Die Besitzstandsgarantie ausserhalb der Bauzone wird durch Bundesrecht geregelt.</p>

<p>zerstörten Bau hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen. Eine Änderung hinsichtlich der alten Baute ist möglich, sofern damit eine wesentliche Verbesserung erreicht wird.</p>	
<p>Art. 5 Mittel der Raumplanung und der Baugesetzgebung</p> <p>¹ Die Mittel der Raumplanung gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Richtpläne; b) die Nutzungspläne und dazugehörigen Baureglements der Gemeinden; c) die Quartier-, Detailnutzungspläne und -vorschriften; d) die Landumlegung und Grenzregulierung. <p>² Die Mittel der Baugesetzgebung sind namentlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Baulinienpläne; b) die Bauweise; c) die Bauvorschriften und die in den Ausführungsbestimmungen dieses Gesetzes enthaltenen Begriffsbestimmungen. 	
<p>Art. 6 Baulinien: Arten, Zweck</p> <p>¹ Es werden folgende Baulinien unterschieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Baulinien entlang Verkehrsanlagen und Leitungen; b) Baulinien entlang Gewässern; c) Baulinien entlang Wäldern; d) Baulinien bei Natur- und Kulturobjekten, Aussichtspunkten und entlang Skipisten; e) besondere Baulinien. <p>² Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern, Skipisten und dergleichen. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.</p> <p>³ Der jeweilige Baulinienabstand wird durch die Spezialgesetzgebung und das Baureglement der Gemeinde bestimmt.</p> <p>⁴ Baulinien, die zugleich auch den Waldabstand bestimmen (Waldabstandslinien), dürfen nur mit Zustimmung der kantonalen Dienststelle für Wald und Landschaft in einem geringeren als dem gesetzlichen Waldabstand festgelegt oder mit vorspringenden Bauteilen überschritten werden. Ausnahmen richten sich nach Artikel 30 des vorliegenden Gesetzes.</p> <p>Art. 7 Besondere Baulinien</p> <p>¹ Gestaltungsbaulinien bestimmen die Lage und die Umrisse der Bauten und Anlagen allseits oder legen den Verlauf der Fassadenflucht fest.</p> <p>² Rückwärtige und Innenbaulinien legen die zulässige horizontale Bautiefe und die Grösse der Innenhöfe fest.</p>	<p>Art. 9 BauG Baulinien 7.3 IVHB und 6-7 BauG</p> <p>¹ Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.</p> <p>² Baulinien werden insbesondere entlang von Verkehrsanlagen und Leitungen sowie Natur- und Kulturobjekten festgelegt. Die Verfahren und die Festsetzung der Baulinien werden durch die Spezialgesetzgebung und durch die kommunalen Reglements festgelegt.</p> <p>³ Gestaltungsbaulinien bestimmen die Lage und die Umrisse der Bauten allseits oder legen den Verlauf der Fassadenflucht fest. Rückwärtige und Innenbaulinien legen die zulässige horizontale Bautiefe und die Grösse der Innenhöfe fest. Solche Baulinien können im Rahmen eines Planungsverfahrens festgelegt werden.</p> <p>⁴ Baulinien gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.</p>

<p>Art. 8 Bauweise und Baugestaltung</p> <p>¹ Die Bauweise, die Stellung der Bauten, ihre Abmessungen und ihre Geschosszahl sowie die architektonische Gestaltung werden durch Vorschriften der Gemeinden geregelt.</p> <p>² Die geschlossene Bauweise ist alternativ gestattet: <i>a)</i> wenn das Baureglement der Gemeinde es vorsieht; <i>b)</i> wenn das Nachbargebäude an der Eigentumsgrenze steht und die geschlossene Bauweise vom Standpunkt der Architektur und der Hygiene zulässig ist; <i>c)</i> durch Errichtung eines gegenseitigen Anbaurechts, das auch zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen ist.</p> <p>³ Verzichtet einer der Eigentümer nach Begründung des Anbaurechts auf die geschlossene Bauweise, hat er den doppelten gesetzlichen Grenzabstand einzuhalten.</p> <p>⁴ Einmal berechnete Bau- und Grenzabstände sowie Ausnützungsziffern bzw. andere von der Fläche der Grundstücke abhängige Grundwerte können nicht durch Handänderungen oder andere Veränderungen der Grundstücke wiederbenutzt werden. Diese Bestimmung ist ebenfalls anwendbar für eine spätere Parzellierung des Grundstückes.</p>	<p>Art. 22 BauG Geschlossene Bauweise 8 BauG</p> <p>¹ Die geschlossene Bauweise ist unter folgenden alternativen Bedingungen gestattet: <i>a)</i> wenn das Baureglement der Gemeinde es vorsieht; <i>b)</i> wenn das Nachbargebäude an der Grundstücksgrenze steht und die geschlossene Bauweise vom Standpunkt der Architektur und der Hygiene zulässig ist; <i>c)</i> durch Errichtung eines gegenseitigen Anbaurechts, das auch zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen ist.</p> <p>² Verzichtet einer der Eigentümer nach Begründung des Anbaurechts auf die geschlossene Bauweise, hat er den doppelten gesetzlichen Grenzabstand einzuhalten.</p> <p>Art. 23 BauG Kontrolle Neu</p> <p>¹ Die Fläche, die als Basis für die Berechnung der Gebäudeabstände, Grenzabstände, der Nutzungsziffern sowie der übrigen von der Parzellengrösse abhängigen Faktoren gedient hat, darf bei späteren Bauten nicht wiederverwendet werden.</p> <p>² Die Gemeinde, in Überprüfung ihrer Register, sowie der Geometer, der ein Mutationsprotokoll für eine Grenzänderung oder Parzelleneinteilung vornimmt, vergewissern sich, dass die materiellen Vorschriften eingehalten werden.</p>
<p>Art. 9 Fixpunkt</p> <p>¹ Die Niveaulinie wird durch den offiziellen Geometer der Gemeinde festgesetzt.</p> <p>² Die Höhe der Bauten und Anlagen hat sich nach der Höhe der Niveaulinie zu richten.</p>	<p>Art. 27 BauV Situationsplan – Inhalt</p> <p>(...)</p> <p><i>j)</i> ein durch den amtlichen Geometer zu bestimmenden, ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch im Terrain kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenkoten;</p>
<p>Art. 10 Grenzabstand und Gebäudeabstand</p> <p>¹ Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade.</p> <p>² Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen zwei Gebäuden. Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der gesetzlichen Grenzabstände.</p> <p>³ Der Gebäudeabstand auf dem gleichen Grundstück ist gleich der Summe der minimalen vorgeschriebenen Grenzabstände.</p>	<p>Art. 7 BauG Grenzabstand und Gebäudeabstand 7.1 und 7.2 IVHB</p> <p>¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.</p> <p>² Vorspringende Gebäudeteile werden bei der Abstandberechnung nicht berücksichtigt.</p> <p>³ Unterirdische Bauten unterstehen nicht den Regeln über die Bauabstände und können bis an die Grundstücksgrenzen gebaut werden.</p>
<p>Art. 11¹ Bauhöhe; gestaffelte Baukörper</p> <p>¹ Die Gebäudehöhe wird in den Gemeindebaureglementen festgelegt.</p>	<p>Art. 11 BauG Gesamthöhe 5.1 IVHB</p> <p>¹ Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.</p>

² Die Gebäudehöhe wird gemessen ab natürlich gewachsenem Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt, bis auf die Oberkante der Firstpfette für Satteldächer, und bis auf die Oberkante der Brüstung für Flachdächer. Für Gebäude in Hanglage wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen.

³ Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

⁴ Lukarnen und Ausgrabungen für Garageneinfahrten werden zur Ermittlung der Gebäudehöhe nicht mitgerechnet.

² Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus raumplanerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungsverfahren abweichend festgelegt werden.

³ Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

⁴ Dachaufbauten werden bei der Berechnung der Gesamthöhe nicht mitgerechnet.

Art. 12 BauG Maximale Aushubhöhe **Neu**

Die maximal zulässige Aushubhöhe entspricht der sichtbaren Gebäudehöhe unterhalb des massgebenden Terrains.

Art. 13 BauG Absolute Maximalhöhe **Neu**

Die absolute Maximalhöhe ist die Summe der maximalen Aushubhöhe und der Gesamthöhe einer Baute.

Art. 14 BauG Kumulierte Gesamthöhe **Neu**

Die kumulierte Gesamthöhe ist die Summe der kumulierten Höhe eines gestaffelten Gebäudes und der Aushubhöhe.

Art. 15 BauG Festlegung der Höhe **Neu**

Die Gemeinden legen für jeden Sektor ihrer Bauzone eine Gesamthöhe und maximale Aushubhöhe fest. Ausserdem können sie auch eine absolute Maximalhöhe und eine kumulierte Gesamthöhe festlegen.

Art. 9 BauV Dachaufbauten (**cf. Komment. 5.1 IVHB**)

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine und Lüftungsanlagen, die das Dach um nicht mehr als 1.5 m überragen, sind für die Berechnung der Höhe nicht massgebend.

Art. 10 BauV Energiesparmassnahmen **Neu (BauV)**

Bei einem Neubau ist ein Überschreiten der im Baureglement der Gemeinde festgelegten maximalen Gebäudehöhe bis zu 20 cm zulässig, vorausgesetzt der daraus resultierende Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) des betreffenden Dachs wird dadurch gegenüber den Anforderungen der kantonalen Energiegesetzgebung um 20 % verbessert.

<p>Art. 12¹ Vollgeschosse</p> <p>¹ Bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse ist jedes Erd- oder jedes Untergeschoss dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als zwei Drittel seiner Aussenflächen aus dem natürlich gewachsenen oder fertigem Terrain herausragt. Die Geschosshöhe wird im Baureglement der Gemeinde festgelegt.</p> <p>² Das Dach- und Attikageschoss ist dann mitzurechnen, wenn seine Bruttogeschossfläche mehr als zwei Drittel der darunter liegenden Vollgeschossfläche beträgt. Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosshöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat gezählt.</p>	<p>Art. 16 BauG Definition und Festlegung 6.1 IVHB</p> <p>¹ Als Geschosse gelten alle Vollgeschosse von Gebäuden, ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Die Geschosshöhe wird für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.</p> <p>² Die Gemeinden können für jede Zone eine minimale oder maximale Geschosshöhe festlegen.</p> <p>Art. 11 BauV Geschosse – Untergeschoss, Dachgeschoss und Attikageschoss</p> <p>¹ Ein Untergeschoss ist ein Geschoss, bei dem die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 1 m über die Fassadenlinie hinausragt. 6.2 IVHB</p> <p>² Ein Dachgeschoss ist ein Geschoss, dessen Kniestockhöhen 1,5 m nicht überschreiten. 6.3.IVHB</p> <p>³ Das Attikageschoss ist ein Geschoss, bei dem mindestens eine ganze Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2,5 m zurückversetzt ist. 6.4 IVHB</p>
<p>Art. 13 Ausnutzungsziffer</p> <p>¹ Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Gesamtheit der anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Bauten und der anrechenbaren Grundstückfläche.</p> <p>² Die Berechnungsweise wird in der Verordnung geregelt.</p> <p>³ Die Nutzungsübertragung ist zulässig unter Grundstücken derselben Zone, die unmittelbar aneinandergrenzen.</p> <p>Art. 14 Begriffe und Messart</p> <p>Der Staatsrat ist ermächtigt, auf dem Verordnungswege die Begriffsbestimmungen sowie Vorschriften über die Berechnungsweise und Berechnungsart zu erlassen.</p>	<p>Art. 17 BauG Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) 8.1 IVHB</p> <p>¹ Die anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) bildet die Grundlage zur Berechnung der Nutzungsziffern und entspricht den in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteilen.</p> <p>² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.</p> <p>Art. 18 BauG Nutzungsziffern 8.2-8.5 IVHB</p> <p>¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstückfläche (aGSF). Die Summe aller Geschossflächen besteht aus den Haupt- und Nebennutzflächen, den Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.</p> <p>(...)</p>
<p>Art. 15 Bewilligungspflicht</p> <p>¹ Alle Bauten und baulichen Anlagen, ihre im Hinblick auf Anliegen der Raumplanung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung, teilweise oder gänzliche Zweckänderung und ihre Beseitigung bedürfen der Bewilligung durch die zuständige Baubewilligungsbehörde.</p> <p>² Bauten und Anlagen müssen diesem Gesetz, den gestützt darauf erlassenen Bauvorschriften und Nutzungsplänen sowie den übrigen öffentlichrechtlichen Vorschriften des Bundes, des Kantons und der Gemeinden entsprechen.</p>	<p>Art. 33 BauG Baubewilligungspflicht 15 BauG</p> <p>Baubewilligungspflichtig ist die Errichtung, Umgestaltung, Erweiterung, Erneuerung, Zweckänderung sowie der Abbruch sämtlicher künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die eine Auswirkung auf die Raumplanung, den Umweltschutz oder das Baupolizeiwesen haben. Die Baubewilligungspflicht für Solaranlagen wird, unter Vorbehalt des Bundesrechts, in der Verordnung geregelt.</p>

	<p>Art. 35 BauG Anwendbare Verfahrensbestimmungen Neu</p> <p>Das Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege findet Anwendung, sofern die Baugesetzgebung keine besonderen Bestimmungen enthält.</p>
<p>Art. 16^{1,3,4} Koordination</p> <p>¹ Bedarf eine Baute oder Anlage von verschiedenen Behörden zu erlassende Entscheide, die in enger Beziehung zur Baubewilligung stehen, sind diese im Baubewilligungsverfahren durch die zuständige Behörde materiell und formell zu koordinieren.</p> <p>² Zu diesem Zwecke und wenn die verschiedenen Bewilligungen der kantonalen Zuständigkeit unterliegen, leitet die Kantonale Baukommission das Instruktionsverfahren, holt alle Stellungnahmen der betroffenen Organe und Behörden ein, wiegt sämtliche vorhandenen Interessen gegenseitig ab, bevor sie ihren Entscheid fällt, dessen Elemente sich nicht widersprechen dürfen.</p> <p>³ Die Kantonale Baukommission integriert in ihrem Gesamtentscheid alle in Bezug auf das Bauobjekt zu erlassenden kantonalen Bewilligungen derart, dass gegen ihren Entscheid nur ein einziger Rechtsmittelweg offen steht. Sollte diese Konzentration nicht möglich sein, achtet sie darauf, dass die getrennt erlassenen Entscheide gleichzeitig mit ihrem Entscheid eröffnet werden.</p> <p>^{3bis} Falls bei Widersprüchen keine Einigung erzielt werden kann, fällt die für das massgebliche Verfahren zuständige Behörde einen Entscheid.</p> <p>^{3ter} Die Entscheide werden separat, jedoch gleichzeitig eröffnet, wenn diese Kompetenzattraktion nicht realisierbar ist, namentlich wenn das massgebliche Verfahren auf Gemeindeebene entschieden wird.⁵</p> <p>⁴ Die Leitverfahren sind im kantonalen Ausführungsreglement zur Bundesverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung festgelegt.</p>	<p>Art. 36 BauV Baubewilligung oder Bauabschlag 44 BauV</p> <p>¹ Unter Einhaltung des Koordinationsprinzips und nach Prüfung der allfälligen Vormeinungen der zuständigen kantonalen Dienststellen erlässt die für die Baubewilligung zuständige Behörde ihren Entscheid, zusammen mit den allfälligen Sonderbewilligungen.</p> <p>(...)</p>
<p>Art. 17 Ortsbild- und Landschaftsschutz</p> <p>¹ Bauten und Anlagen müssen sich namentlich hinsichtlich ihrer Grösse, Stellung, Form, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.</p> <p>² Bauten und Anlagen sowie ihre Umgebung sind zur Wahrung eines schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes in gutem Zustand zu erhalten.</p> <p>³ Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann verfügen, dass Gebäude oder andere Anlagen, die so verfallen sind, dass sie das Landschafts- und Ortsbild beeinträchtigen oder für die Öffentlichkeit eine Gefahr darstellen, wieder instandgestellt oder beseitigt werden.</p>	<p>Art. 24 BauG Einordnung und Erscheinungsbild Neu (17 BauG)</p> <p>¹ Bauten und Anlagen müssen sich namentlich hinsichtlich ihrer Grösse, Lage, Form, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.</p> <p>² Bauten und Aussenanlagen sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich harmonisch in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen und so ein qualitativ ansprechendes Erscheinungsbild gewährleisten.</p>

	<p>Art. 25 BauG Material- und Farbwahl Neu</p> <p>Materialien und Farben von Fassaden und Dächer haben der Baute ein einheitliches, harmonisches und an den Standort angepasstes Erscheinungsbild zu verleihen. Entsprechende Muster sind der zuständigen Baubehörde spätestens bei Meldung des Baubeginns zur Genehmigung vorzulegen.</p>
	<p>Art. 26 BauG Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens: Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern Neu</p> <p>¹ Terrainveränderungen haben so gering wie möglich auszufallen. Das Bauvorhaben ist an die Geländeform anzupassen. Das gestaltete Terrain muss sich harmonisch in die benachbarten Parzellen einfügen.</p> <p>² Die Gemeinden legen für jeden Gebietsabschnitt in der Bauzone vom natürlich gewachsenen Boden ausgehende maximale Höhen für Aufschüttungen und Abtragungen fest, damit eine genügende Einordnung der Baute in das bestehende Gelände sichergestellt werden kann.</p> <p>³ Beim Bau von Stützmauern oder vergleichbaren Bauwerken auf der Grenze oder innerhalb der Parzelle sowie beim Gefälle des gestalteten Terrains ist auf die natürliche Geländeform Rücksicht zu nehmen.</p>
<p>Art. 18¹ Besonders schutzwürdige Objekte</p> <p>¹ Einen besonderen Ortsbild- und Landschaftsschutz geniessen namentlich:</p> <p>a) Seen, Flüsse, Bäche und ihre Ufer. Die See- und Flussufer sind öffentlich zugänglich zu machen, soweit nicht Gründe des Natur- oder Landschaftsschutzes entgegenstehen oder unverhältnismässige Eingriffe in privates oder öffentliches Eigentum notwendig werden;</p> <p>b) Landschaften, Orts- und Strassenbilder, Bauten und Anlagen von besonderer Schönheit oder Eigenart, insbesondere von geschichtlicher, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung. Ihr besonderer Wert darf nicht geschmälert werden;</p> <p>c) für die Landschaft oder für Siedlungen charakteristische Baumbestände, Gehölze, Hecken, Gärten, Plätze, Lauben, Durchgänge, Innenhöfe und dergleichen; sie sind ihrer Bedeutung gemäss zu erhalten, allenfalls wiederherzustellen, zu ersetzen oder neu zu gestalten.</p> <p>² Besonders schutzwürdige Objekte dürfen weder nachteilig verändert, noch abgebrochen, noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden.</p> <p>³ Die Gemeinden können die besonders schutzwürdigen Objekte in ihren Zonennutzungsplänen oder Inventaren bezeichnen. In Ermangelung entscheiden sie von Fall zu Fall innerhalb der Bauzone.</p>	<p>Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. November 1998</p>

<p>⁴ Der Staatsrat regelt das Verfahren der Inventarisierung in der Bauverordnung, welche die Zusammenarbeit der Gemeinden und kantonalen Dienststellen, die öffentliche Planaufgabe, das Einsprache- und Beschwerdeverfahren, die Offenlegung und Ergänzung sowie das Inkrafttretendes Inventars regelt.</p> <p>⁵ Die Unterschutzstellung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist von Fall zu Fall durch die zuständige Behörde zu beschliessen.</p> <p>⁶ Der Schutz von Objekten, die aufgrund besonderer Gesetzgebung in Inventaren des Bundes oder des Kantons verzeichnet sind, wird durch jene Gesetzgebung umschrieben.</p>	
<p>Art. 19 Bauvorhaben in und an Gewässern</p> <p>¹ In Gewässern und im geschützten Uferbereich sind nur Bauten und Anlagen gestattet, welche für die öffentliche Nutzung und den Unterhalt der Gewässer notwendig sind, wie Anlagen für die Schifffahrt und den Bade- und Wassersport, Bootshäfen, Strandwege, Uferanlagen und dergleichen.</p> <p>² Private Anlagen der in Absatz 1 genannten Art können auf privatem See-oder Flussgrund oder im privaten Uferbereich bewilligt werden, falls keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p>³ Uferaufschüttungen und Materialablagerungen zu privaten Zwecken sind untersagt.</p> <p>⁴ Vorbehalten sind ferner das Wasserbaurecht und die Gesetzgebung über den Gewässerschutz, den Naturschutz, die Fischerei und die Schifffahrt.</p>	<p>Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG);</p> <p>Kantonales Gewässerschutzgesetz (kGSchG) ;</p> <p>Bundesgesetz über den Wasserbau;</p> <p>Gesetz über den Wasserbau.</p>
<p>Art. 20 Immissionen, Umweltschutz</p> <p>¹ Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen.</p> <p>² Im Grenzbereich gegenüber Wohnzonen ist auf diese Rücksicht zu nehmen. Es können im Baubewilligungsverfahren entsprechende Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.</p> <p>³ Weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.</p>	<p>Art. 30 BauG Umwelt und Immissionen 20 BauG</p> <p>¹ Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen.</p> <p>² Im Grenzbereich gegenüber Wohnzonen ist auf diese Rücksicht zu nehmen. Im Baubewilligungsverfahren können entsprechende Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.</p> <p>³ Weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.</p>
<p>Art. 21 Vorbehalt kommunalen Rechts</p> <p>Insbesondere für die gegenüber Nachbargrundstücken und gegenüber anderen Bauten und Anlagen einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände können die Gemeinden strengere Vorschriften als jene nach diesem Gesetz erlassen.</p>	

Art. 22 Bauabstände: Grenzabstand im allgemeinen

¹ Der Grenzabstand beträgt ein Drittel der Fassadenhöhe, mindestens aber drei Meter von jedem Punkt der Fassade.

² Über die Fassade vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, Hauseingänge, Balkone, Veranden, Erker, freistehende Treppen und dergleichen werden nur ab einer Ausladung von 1.50 m mit einberechnet.

³ Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil 2 m, sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und nicht mehr als 2.50 m Fassadenhöhe, 3.50 m Firsthöhe und eine Grundfläche von mehr als 10 m² aufweisen.*

⁴ Bauten und Anlagen, die vollständig unter das gewachsene Terrain zu stehen kommen, dürfen unter Vorbehalt des Strassengesetzes an die Grenze gebaut werden.

⁵ Durch Errichtung einer Dienstbarkeit der Grundeigentümer können die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstandes auf die beiden Grundstücke verteilt werden. Diese Dienstbarkeit ist zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

* Massgebend ist der französische Text: «...que l'emprise au sol n'excède pas 10 m².» (Redaktionskommission).

Art. 8 BauG Festlegung der Abstände **Neu**

¹ Die Gemeinden legen grundsätzlich für jeden Zonentyp ihres Nutzungsplans einen Grenz- und Gebäudeabstand fest. Ebenso ist für An- und Kleinbauten grundsätzlich ein verminderter Grenzabstand festzulegen.

² Für einzelne, im Zonennutzungsplan zu bezeichnende Sektoren können die Gemeinden auf die Festlegung eines Grenz- und Gebäudeabstands verzichten, sofern auf diesen durch andere Vorschriften für eine kohärente Ortsplanung gesorgt ist.

³ Unter bestimmten Voraussetzungen können die Gemeinden durch einen Sondernutzungsplan Abweichungen von ihren im BZR festgelegten Grenz- und Gebäudeabständen zulassen.

⁴ Der Verzicht auf die Festlegung von Abständen für einen bestimmten Gebietsabschnitt oder aufgrund eines Sondernutzungsplanes gewährte Ausnahmen sind gegenüber an das Gebiet angrenzende Parzellen nicht anwendbar.

⁵ Durch Errichtung einer Dienstbarkeit der Grundeigentümer können die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstandes geändert werden. Diese Dienstbarkeit ist zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen. **22 Abs. 5 BauG**

Art. 7 BauG Grenzabstand und Gebäudeabstand **7.1 und 7.2 IVHB**

¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

² Vorspringende Gebäudeteile werden bei der Abstandberechnung nicht berücksichtigt.

³ Unterirdische Bauten unterstehen nicht den Regeln über die Bauabstände und können bis an die Grundstücksgrenzen gebaut werden.

Art. 5 BauV Vorspringende Gebäudeteile **3.4 IVHB**

¹ Als vorspringende Gebäudeteile gelten Teile, die höchstens 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen und - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - nicht mehr als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts ausmachen.

² Der Höchstanteil am Fassadenabschnitt von einem Drittel gilt allerdings nicht für Balkone.

³ Die Gemeinden bestimmen in ihrem BZR, ob sie vorspringende Gebäudeteile zulassen wollen oder nicht.

	<p>Art. 6 BauV Unterirdische Bauten 2.4 IVHB</p> <p>Unterirdische Bauten sind Bauten, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.</p> <p>Art. 7 BauV Festlegung der Abstände in Abhängigkeit zur Fassadenhöhe Neu</p> <p>Setzt die Gemeinde einen Mindestabstand in Abhängigkeit zur Fassadenhöhe fest, so gilt für den Begriff der Fassadenhöhe die Definition gemäss IVHB.</p> <p>Art. 8 BauV Anbauten und Kleinbauten 2.2 und 2.3 IVHB</p> <p>Eine Anbaute ist eine mit einem Gebäude zusammengebaute, eine Kleinbaute eine freistehende Baute, die nur Nebennutzflächen enthält und eine Grundfläche von höchstens 10 m² sowie eine Höhe von höchstens 3 m aufweisen darf.</p>
<p>Art. 23 Abstand vom Wald</p> <p>Bauten und Anlagen haben gegenüber Waldrändern und Waldgrundstücken einen Abstand von 10 m einzuhalten.</p> <p>Art. 24 Von Strassen und Gewässern</p> <p>¹ Die Abstände gegenüber Strassen richten sich nach dem Strassengesetz und den gestützt darauf erlassenen Gemeindevorschriften, jene gegenüber Gewässern nach dem Wasserbaupolizeigesetz.</p> <p>² Vorbehalten bleiben besondere Abstandsvorschriften eidgenössischer und anderer kantonaler Gesetze sowie die Baulinien.</p>	<p>Art. 10 BauG Vorbehalte zugunsten Spezialgesetzgebungen 23-24 BauG</p> <p>Vorbehalten bleiben in anderen Gesetzgebungen oder Regelungen festgesetzte einzuhaltende Abstände oder Freiräume, insbesondere solcher aus dem Bereich des Brandschutzes, des Forst- oder Gewässerschutzrechts.</p>
<p>Art. 25 Spielplätze; Aussenräume</p> <p>¹ Beim Bau von mehreren Wohneinheiten kann der Bauherr verpflichtet werden, ausreichend Spielplätze für Kinder zu schaffen. Ihre Zweckbestimmung kann durch Errichtung einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde dauernd erhalten werden.</p> <p>² Bei Wohnsiedlungen sind die Aussenräume den Anforderungen für ein angenehmes Wohnen entsprechend zu gestalten.</p>	<p>Art. 28 BauG Spielplätze; Aussenräume 25 BauG</p> <p>¹ Das kommunale Bau- und Zonenreglement kann vorschreiben, dass beim Bau von mehreren Wohneinheiten der Bauherr durch die zuständige Behörde verpflichtet werden kann, ausreichend Spielplätze für Kinder zu schaffen. Ihre Zweckbestimmung kann durch Errichtung einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde dauernd erhalten werden.</p> <p>² Die Aussenräume sind den Anforderungen für ein angenehmes Wohnen entsprechend zu gestalten.</p>
<p>Art. 26 Abstellplätze für Motorfahrzeuge</p> <p>¹ Bei der Ausführung von Bauten und Anlagen sowie bei der Zweckänderung bestehender Bauten und Anlagen hat der Bauherr auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe eine für den verursachten Mehrbedarf ausreichende Zahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge zu gewährleisten. Demnach fördern die zuständigen Behörden im</p>	<p>Art. 29 BauG Parkplätze Neu (26 BauG)</p> <p>¹ Die Pflichten in Zusammenhang mit Parkplätzen (obligatorische Einrichtung, Anzahl, Abmessungen, Standort, die Einrichtung von gemeinsamen Flächen, Ausnahmeregelungen und Ersatzleistungen) werden durch die Strassengesetzgebung und die kommunalen Reglemente geregelt.</p>

<p>Interesse einer sparsamen Verwendung des Bodens und mit Rücksicht auf das Verkehrsaufkommen und die Verkehrssicherheit die Schaffung gemeinsamer Parkanlagen auf öffentlichem und privatem Boden.</p> <p>² Die Gemeinden sind befugt, in ihren Baureglementen namentlich vorzusehen, dass:</p> <p>a) die nach Absatz 1 Pflichtigen sich angemessen an öffentlichen oder privaten Gemeinschaftsanlagen nach den Bestimmungen des Strassengesetzes beteiligen;</p> <p>b) von den Pflichtigen eine angemessene Ersatzabgabe erhoben wird, wenn sie weder Abstellplätze in genügender Zahl anlegen oder sich die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage als unzweckmässig erweist. Die Ersatzabgabe ist für die Finanzierung kollektiver Abstellplätze zu verwenden;</p> <p>c) in Gebieten, die nach der Ortsplanung vom privaten Motorfahrzeugverkehr zu entlasten oder freizuhalten sind, keine oder nur eine beschränkte Anzahl von Abstellplätzen, Garagen, Einstellhallen oder Parkhäuser errichtet werden dürfen.</p> <p>³ Die Zweckbestimmung der Abstellplätze kann durch Errichtung einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde sichergestellt werden.</p> <p>⁴ Um die nach dieser Bestimmung geltenden Verpflichtungen des Bauherrn sicherzustellen, verfügt die Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht, das zu seiner Gültigkeit keiner Eintragung in das Grundbuch bedarf. Der Grundeigentümer kann vom Pfandrecht befreit werden, wenn er eine dem Umfang des Pfandes entsprechende Bankgarantie aufbringt.</p>	<p>² Die Gemeinden können in ihrem Reglement eine Pflicht zur Einrichtung von Parkplätzen für alle Arten von Fahrzeugen vorsehen, namentlich solche für Fahr- und Motorräder</p>
<p>Art. 27 Sicherheit und Gesundheit</p> <p>¹ Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde auszuführen. Sie entsprechen den feuer-, gesundheits- und gewerbepolizeilichen Anforderungen.</p> <p>² Bauten und Anlagen dürfen die Sicherheit und Gesundheit von Personen nicht gefährden und das Eigentum Dritter nicht beeinträchtigen.</p> <p>³ Bauherren und ihre Auftraggeber sind für die Einhaltung der Vorschriften und der anerkannten Regeln der Baukunde verantwortlich.</p> <p>⁴ Für Arbeiterunterkünfte, die Verpflegung am Arbeitsplatz, Bauplatzeinrichtungen und bei allen Bauvorgängen sind die Anforderungen der Hygiene und der Unfallverhütung zu erfüllen.</p>	<p>Art. 27 BauG Sicherheit und Hygiene 27 BauG</p> <p>¹ Bauten und Anlagen müssen den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie haben die feuer-, gesundheits- und gewerbepolizeilichen Anforderungen einzuhalten.</p> <p>² Bauten und Anlagen dürfen die Sicherheit und Gesundheit von Personen nicht gefährden und das Eigentum Dritter nicht beeinträchtigen.</p> <p>³ Bauherren und ihre Auftraggeber sind für die Einhaltung der Vorschriften und der anerkannten Regeln der Baukunde verantwortlich.</p> <p>⁴ Arbeiterunterkünfte, Verpflegungsortlichkeiten, Baustelleneinrichtungen und alle Aktivitäten im Zusammenhang mit Bauvorgängen haben die Anforderungen der Hygiene und der Unfallverhütung einzuhalten.</p>
<p>Art. 27bis¹ Ausbauten und Verstärkungen</p> <p>Die Baubewilligung kann von baulichen Massnahmen abhängig gemacht werden, um den zerstörerischen Auswirkungen der Naturgefahren zu widerstehen.</p> <p>Art. 28 Rücksichtnahme auf Behinderte</p> <p>¹ Bauten und Anlagen, die nach ihrem Zweck auch behinderten und älteren Personen dienen sollen, sind möglichst so zu gestalten, dass sie für diese gut zugänglich und benützbar sind.</p> <p>² Das Nähere bestimmt die Gesetzgebung über die Eingliederung behinderter Menschen.</p>	

<p>Art. 29 Energierechtliche Bauvorschriften</p> <p>¹ Bauten und Anlagen sind energiesparend auszuführen und einzurichten.</p> <p>² Das Nähere bestimmt die Energiegesetzgebung.</p>	<p>Art. 31 BauG Energietechnische Bauvorschriften (Neuer Art. 29 BauG)</p> <p>¹ Bei bestehenden Gebäuden, welche umgebaut oder erneuert werden, um die Anforderungen der Verordnung betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen zu erfüllen oder um ein Minergie-Label oder ein anderes von der zuständigen Kantonsbehörde anerkanntes Label zu erhalten:</p> <p>a) wird die Überschreitung von maximal 20 cm für die Wärmedämmung oder Solaranlagen weder bei der Berechnung insbesondere der Gebäudehöhe, der Gebäude-, Grenz-, Gewässer-, Strassen- oder Parkplatzabstände noch bei den Baulinien angerechnet;</p> <p>b) wird eine Zusatzdämmung an Fassaden, einschliesslich Aussenverkleidung, bei der Berechnung der Nutzungsziffern nicht angerechnet.</p> <p>² Die Grundsätze von Absatz 1 gehen den kantonalen oder kommunalen Bestimmungen bezüglich Bauabstände, Bauhöhen, Baulinien und Berechnung der <i>Nutzungsziffern</i> vor. Vorbehalten bleiben insbesondere die feuerpolizeilichen Vorschriften (Baustoffe) und die Spezialgesetzgebung des Heimatschutzes.</p> <p>³ Bei einem Neubau wird eine Überschreitung bis zu 20 cm der im Baureglement der Gemeinde festgelegten maximalen Gebäudehöhe zugelassen, vorausgesetzt die Anforderungen an die Wärmedämmung von Dächern gemäss Bauverordnung sind erfüllt.</p> <p>Art. 32 BauG Vorbehalte zugunsten von Spezialgesetzgebungen und -regelungen Neu (27bis-28 BauG)</p> <p>Vorbehalten bleiben technische Anforderungen, die sich aus anderen Gesetzgebungen oder Reglementen ergeben, wie die technischen Vorschriften zur Naturgefahrenprävention oder zu einer behindertengerechten Bauweise.</p>
<p>Art. 30¹ Grundsätze</p> <p>¹ Ausnahmen von den Nutzungsvorschriften der Bauzonen und von den übrigen Bauvorschriften können von der gemäss Artikel 2 zuständigen Bewilligungsbehörde bewilligt werden, wenn ausserordentliche Verhältnisse oder wichtige Gründe vorliegen und weder öffentliche noch wesentliche Nachbarinteressen beeinträchtigt werden.</p> <p>² Ausnahmen für jederzeit entfernbar Klein- oder Fahrnisbauten können auf Zusehen bewilligt werden, wenn der Gesuchsteller ein genügendes Interesse dartut und einstweilen keine öffentlichen oder wesentlichen Nachbarinteressen entgegenstehen.</p> <p>³ Bei Bauvorhaben mit sowohl architektonisch als auch bautechnisch traditionellem oder experimentellem Charakter können die zuständigen Bewilligungsbehörden im Rahmen ihrer Zuständigkeiten, unter Beachtung der Rechte Dritter sowie des Landschafts- und Ortsbildschutzes Ausnahmen von den in diesem Gesetz, seinen Ausführungsbestimmungen und in den Gemeindebaureglementen festgelegten Vorschriften bewilligen.</p>	<p>Art. 6 BauG Ausnahmen 30 BauG</p> <p>¹ Ausnahmen von den Nutzungsvorschriften der Bauzonen und von den übrigen Bauvorschriften können von der zuständigen Behörde bewilligt werden, wenn ausserordentliche Verhältnisse oder wichtige Gründe vorliegen und weder öffentliche noch wesentliche Nachbarinteressen beeinträchtigt werden.</p> <p>² Ausnahmen für jederzeit entfernbar Klein- oder Fahrnisbauten können auf Zusehen <i>hin</i> bewilligt werden, wenn der Gesuchsteller ein hinreichendes Interesse geltend machen kann und wenn keine öffentlichen oder wesentlichen Nachbarinteressen beeinträchtigt werden.</p> <p>³ Bei Bauvorhaben mit traditionellem oder experimentellem Charakter (sowohl in architektonisch als auch bautechnischer Hinsicht) können die zuständigen Behörden im Rahmen ihrer Zuständigkeiten, unter Beachtung der Rechte Dritter sowie des Landschafts- und Ortsbildschutzes Ausnahmen von den in diesem Gesetz, seinen Ausführungsbestimmungen und in den Gemeindebaureglementen festgelegten Vorschriften bewilligen.</p>

Art. 31¹ Ausnahmen nach Art. 24c Abs. 2 RPG und Art. 42 RPV

¹ Bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone können erneuert, teilweise verändert oder wiederaufgebaut werden, wenn sie ihre Zweckbestimmung, ihr Volumen und ihre äussere Gestalt im wesentlichen beibehalten, sofern sie auf legalem Wege erstellt oder umgebaut wurden und dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist.

² Änderungen von Bauten und Anlagen sind zu bewilligen, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- a) wenn sie für den Schutz von erhaltenswerter Bausubstanz erwünscht sind und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird;
- b) wenn sie für eine sinnvolle Weiterverwendung dieser Bauten oder Anlagen nötig sind;
- c) wenn sie für das Gemeinwesen keinen neuen Erschliessungsaufwand verursachen;
- d) wenn sie den Interessen der Zone, insbesondere der Landwirtschaftszone, nicht zuwiderlaufen.

³ Eine geringfügige Vergrösserung des Volumens ist nur gestattet, wenn dies absolut notwendig ist, der bisherige Zustand im Wesentlichen bestehen und die Identität des Gebäudes gewahrt bleibt. Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Nutzungsplanänderung befand.

⁴ Mehrmalige Änderungen der gleichen Baute oder Anlage müssen den Vorschriften dieses Artikels entsprechen und sind im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Baute zu beurteilen.

⁵ Aufgehoben

Art. 31bis¹ Ausnahmen nach Art. 24d RPG

¹ In landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, können landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen unter den durch Artikel 24d Abs. 3 RPG formulierten Bedingungen zugelassen werden.

² Die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- a) die Bauten oder Anlagen wurden durch die Kantonale Baukommission, nach Vormeinung Unterkommission für Heimatschutz, unter Schutz gestellt;
- b) ihre dauernde Erhaltung kann nicht anders sichergestellt werden;
- c) sie werden für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt, sie sind für die vorgesehene Nutzung geeignet und haben keine Ersatzbaute oder -anlage zur Folge, die objektiv nicht notwendig ist;
- d) ihre äussere Erscheinung und ihre bauliche Grundstruktur bleiben im Wesentlichen unverändert;
- e) es ist nur eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Einrichtungen notwendig und alle zusätzlichen Kosten für die Infrastrukturen und öffentlichen Dienste, die durch die totale Änderung der Zweckbestimmung entstehen, werden vom Eigentümer übernommen;

⁴ Ausnahmewilligungen können für eine bestimmte Zeitdauer oder mit dem Vorbehalt jederzeitigen Widerrufs gewährt werden. Nach Ablauf der Befristung oder nach deren Widerruf ist die bewilligte Baute oder Anlage vom jeweiligen Eigentümer innert angemessener Frist zu entfernen; er hat keinen Anspruch auf Entschädigung.

⁵ Ausnahmewilligungen können an Bedingungen geknüpft und mit Auflagen verbunden werden. Zulässig sind insbesondere Bedingungen, wonach

a) im Enteignungsfall keine Entschädigung geleistet wird für wertvermehrnde Aufwendungen im Rahmen von Arbeiten, die aufgrund einer Ausnahmewilligung ausgeführt werden;

b) Bauten und Anlagen, die nur im Hinblick auf einen bestimmten Zweck bewilligt werden, nicht umgenutzt, abparzelliert oder in Stockwerkeigentum aufgeteilt werden dürfen;

c) Sicherheit zu leisten ist für die Einhaltung von Pflichten, die mit der Baubewilligung verbunden sind.

⁶ Die Befristung, die Wegbedingung der Entschädigung (Beseitigungs- und Mehrwertrevers), die Zweckentfremdungs-, Abparzellierungs- und Aufteilungsverbote sowie die Pflicht zur Sicherheitsleistung sind vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

⁷ Die Ausnahmewilligungen ausserhalb der Bauzone werden durch das Bundesrecht geregelt. Die KBK ist zuständig, als schützenswert eingestufte Bauten und Anlagen unter Schutz zu stellen.

<p>f) die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke ist nicht gefährdet; g) es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.</p> <p>Art. 32 Nebenbestimmungen; Anmerkungen im Grundbuch</p> <p>¹ Ausnahmebewilligungen können für eine bestimmte Zeitdauer oder mit dem Vorbehalt jederzeitigen Widerrufs gewährt werden. Bei Ablauf der Befristung und bei Widerruf ist die bewilligte Baute oder Anlage vom jeweiligen Eigentümer innert angemessener Frist zu entfernen; er hat keinen Anspruch auf Entschädigung.</p> <p>² Baubewilligungen können an Bedingungen geknüpft und mit Auflagen verbunden werden. Zulässig sind insbesondere Bestimmungen, wonach a) für wertvermehrende Aufwendungen, die als Ausnahme bewilligt werden, im Enteignungsfall keine Entschädigung geleistet wird;</p> <p>b) Bauten und Anlagen, die nur im Hinblick auf einen bestimmten Zweck bewilligt werden, nicht zweckentfremdet, abparzelliert oder in Stockwerkeigentum aufgeteilt werden dürfen;</p> <p>c) Sicherheit zu leisten ist für die Einhaltung von Pflichten, die mit der Baubewilligung verbunden sind.</p> <p>³ Die Befristung, die Wegbedingung der Entschädigung (Beseitigungs- und Mehrwertrevers), die Zweckentfremdungs- Abparzellierungs- und Aufteilungsverbote sowie die Pflicht zur Sicherheitsleistung sind vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.</p>	
<p>Art. 33¹ Aufgabe und Befugnisse</p> <p>¹ Das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei bezwecken die Durchsetzung des Baurechts und die Wahrung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit im Bauwesen, sowie des natürlichen und gebauten Erbes.</p> <p>² Das Baubewilligungsgesuch ist vom Gesuchsteller oder von dessen Bevollmächtigten einzureichen und vom Grundeigentümer mit zu unterzeichnen.</p> <p>³ Die zuständigen Behörden treffen im Rahmen ihrer Befugnisse die im Gesetz vorgesehenen Massnahmen. Sie haben das Recht, Grundstücke, Gebäude und Räume zu betreten, wenn rechtserhebliche Sachverhalte nur so feststellbar sind.</p>	
<p>Art. 34 Verordnung über das Baubewilligungsverfahren</p> <p>¹ Die nähere Ordnung des Baubewilligungsverfahrens und der Baupolizei ist Sache der Bauverordnung.</p> <p>² Sie regelt:</p> <p>a) die Bewilligungsfälle nach eidgenössischem und kantonalem Recht sowie die bewilligungsfreien baulichen Massnahmen;</p> <p>b) die Bewilligungsarten, die Zusammensetzung, Organisation und die Aufgaben der kantonalen Baukommission (KBK) sowie des kantonalen Bausekretariates (KBS);</p> <p>c) die Organisation und die Kompetenzen der konsultativen Kommission für Architektur;</p> <p>d) die Anforderungen an die Baueingabe, die vorläufige Prüfung von Baueingaben und den Bauteilscheid, dessen Eröffnung sowie die Baupolizei;</p> <p>e) die Anforderungen an die Erlangung aller für die Erstellung der kantonalen Baustatistik notwendigen Unterlagen mit Einschluss der Baugesuche innerhalb der Bauzonen;</p>	<p>Art. 64 BauG Vollzug 58 BauG</p> <p>¹ Der Staatsrat erlässt die zum Vollzug des Gesetzes notwendigen Vorschriften.</p> <p>² Die Bauverordnung regelt insbesondere:</p> <p>a) die Anwendung der baurechtlichen Vorschriften im Einzelfall;</p> <p>b) das Baubewilligungsverfahren, insbesondere das Baugesuch, die beizubringenden Unterlagen, die vorläufige Prüfung, die Eröffnung der Entscheide;</p> <p>c) die Organisation, Zusammensetzung und die Aufgaben der Kantonalen Baukommission sowie des Kantonalen Bausekretariates;</p> <p>d) die Baupolizei;</p> <p>e) die Gültigkeit, die Dauer und die Verlängerung der Baubewilligung sowie der Baubeginn.</p>

<p>f) die Geltung, Befristung und Verlängerung der Baubewilligung; g) die Gebühren und Kosten.</p>	
<p>Art. 35 Baueingabe</p> <p>¹ Der Gesuchsteller leitet das Verfahren mit der Baueingabe bei der zuständigen Gemeindebehörde ein. Die Baueingabe gilt zugleich als Baugesuch für die weiteren Bewilligungen, welche das Bauvorhaben erfordert.</p> <p>² Die Baueingabe muss Angaben und Unterlagen enthalten, die für die Prüfung des Baugesuches und der weiteren Bewilligungsgesuche notwendig sind.</p> <p>³ Erfordert das Bauvorhaben Ausnahmen, so ist dem Baugesuch das begründete Ausnahmegesuch beizufügen.</p>	<p>Art. 38 BauG Baugesuch 35 BauG</p> <p>¹ Der Gesuchsteller leitet das Verfahren mit dem Baugesuch bei der zuständigen Behörde ein. Das Baugesuch gilt zugleich als Gesuch für die weiteren Bewilligungen, welche für das Bauvorhaben erforderlich sind.</p> <p>² Das Baugesuch muss alle Angaben und Unterlagen enthalten, die für die Prüfung des Baugesuches und der weiteren Bewilligungsgesuche notwendig sind.</p> <p>³ Erfordert das Bauvorhaben Ausnahmen, so ist dem Baugesuch das begründete Ausnahmegesuch beizufügen.</p>
<p>Art. 36 Ordentliches Baubewilligungsverfahren</p> <p>¹ Alle nach diesem Gesetz und der Bauverordnung bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sind von der Gemeinde spätestens 30 Tage nach Erhalt der vollständigen Akten nach den Bestimmungen der Bauverordnung aufzulegen.</p> <p>² Die Publikation hat im kantonalen Amtsblatt und in der Gemeinde gemäss Ortsgebrauch zu erfolgen.</p> <p>³ Für unbedeutende Arbeiten und für Planänderungen, welche keine Interessen Dritter berühren, kann von einer öffentlichen Planaufgabe abgesehen werden. Der Gesuchsteller ist über den Verzicht auf die öffentliche Planaufgabe schriftlich zu benachrichtigen.</p>	<p>Art. 39 BauG Publikation 36 BauG</p> <p>¹ Alle baubewilligungspflichtigen Vorhaben sind von der zuständigen Behörde spätestens 30 Tage nach Erhalt der vollständigen Akten öffentlich aufzulegen.</p> <p>² Die Publikation hat im kantonalen Amtsblatt zu erfolgen.</p> <p>³ Für unbedeutende Arbeiten und Projektänderungen, welche keine Interessen Dritter berühren, kann von einer öffentlichen Planaufgabe abgesehen werden. Der Gesuchsteller ist über den Verzicht auf die öffentliche Planaufgabe schriftlich zu benachrichtigen.</p>
<p>Art. 37¹ Inhalt</p> <p>Die Publikation hat zu enthalten:</p> <p>a) den Namen des Baugesuchstellers und Projektverfassers;</p> <p>b) die genaue Bezeichnung der Bauparzelle (Nummer, Plan und Ortsnamen), die Koordinaten der topographischen Karte, den Namen des Grundeigentümers sowie die Art des Bauvorhabens;</p> <p>c) die Nutzungszone und den Hinweis auf allenfalls geltende Sonderbauvorschriften für Detailnutzungs- oder Quartierpläne;</p> <p>d) die Angabe darüber, dass das Bauvorhaben Ausnahmen, namentlich gemäss Artikel 24 RPG, beansprucht;</p> <p>e) die Bekanntgabe von Ort und Zeit der Auflage der Baugesuchsakten, der Einsprachemöglichkeit mit Angabe der Einsprachefrist.</p>	<p>Art. 40 BauG Inhalt der Publikation 37 BauG</p> <p>Die Publikation hat zu enthalten:</p> <p>a) den Namen des Baugesuchstellers und Projektverfassers;</p> <p>b) die genaue Bezeichnung der Bauparzelle (Nummer, Plan und Ortsnamen), die Koordinaten der topographischen Karte, den Namen des Grundeigentümers sowie die Art des Bauvorhabens;</p> <p>c) die Nutzungszone und den Hinweis auf allenfalls geltende Sonderbauvorschriften für Detailnutzungs- oder Quartierpläne;</p> <p>d) die Angabe darüber, dass das Bauvorhaben Ausnahmen im Sinne der geltenden Gesetzgebung benötigt;</p> <p>e) die Bekanntgabe von Ort und Zeit der Auflage der Baugesuchsakten, der Einsprachemöglichkeit mit Angabe der Einsprachefrist.</p>
<p>Art. 38 Auflage</p> <p>Das Baugesuch, die zugehörigen Pläne und die weiteren Unterlagen können bei der Gemeindeverwaltung von jeder am Bauvorhaben interessierten Person während der Einsprachefrist eingesehen werden.</p>	<p>Art. 41 BauG Auflage 38 BauG</p> <p>Das Baugesuch, die zugehörigen Pläne und die weiteren Unterlagen können bei der Gemeindeverwaltung von jeder am Bauvorhaben interessierten Person während der Einsprachefrist eingesehen werden.</p>

<p>Art. 39 Einsprache: Einsprachegrund</p> <p>Mit der Einsprache gegen ein Bauvorhaben kann geltend gemacht werden, dieses widerspreche den öffentlichrechtlichen Vorschriften.</p>	<p>3. Abschnitt: Einsprache 39-43 BauG</p> <p>Art. 42 BauG Einsprachegrund</p> <p>Mit der Einsprache gegen ein Bauvorhaben kann nur die Verletzung öffentlichrechtlicher Bestimmungen geltend gemacht werden.</p>
<p>Art. 40 Einsprachebefugnis</p> <p>Zur Einsprache sind befugt:</p> <p>a) Personen, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind;</p> <p>b) jede andere natürliche oder juristische Person, welche durch das Gesetz ermächtigt ist, Einsprache zu erheben.</p>	<p>Art. 43 BauG Einsprachebefugnis</p> <p>Zur Einsprache sind befugt:</p> <p>a) Personen, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind;</p> <p>b) jede andere natürliche oder juristische Person, welche durch das Gesetz ermächtigt ist, Einsprache zu erheben.</p>
<p>Art. 41² Frist und Form</p> <p>¹ Die Einsprachefrist beträgt 30 Tage und beginnt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt zu laufen.</p> <p>² Die Einsprachen sind schriftlich bei der in der Publikation für zuständig genannten Behörde einzureichen. Sie sind zu begründen.</p> <p>³ Bei gemeinsamen Einsprachen ist ein Vertreter zu bezeichnen; fehlt diese Bezeichnung, so gilt der Erstunterzeichnete als Vertreter.</p>	<p>Art. 44 BauG Frist und Form</p> <p>¹ Die Einsprachefrist beträgt 30 Tage und beginnt mit der Publikation im Amtsblatt zu laufen.</p> <p>² Die Einsprachen sind schriftlich bei der in der Publikation als zuständig genannten Behörde einzureichen. Sie sind zu begründen.</p> <p>³ Bei gemeinsamen Einsprachen ist ein Vertreter zu bezeichnen; fehlt diese Bezeichnung, so gilt der Erstunterzeichnete als Vertreter.</p>
<p>Art. 42 Die Rechtsverwahrung</p> <p>¹ Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung des Baugesuchstellers und der Behörde über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten.</p> <p>² Zur Anmeldung einer Rechtsverwahrung ist innert der Einsprachefrist jedermann befugt, der zivilrechtlich rechts- und handlungsfähig ist.</p>	<p>Art. 45 BauG Rechtsverwahrung</p> <p>¹ Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung des Baugesuchstellers und der Behörde über private Rechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten.</p> <p>² Zur Anmeldung einer Rechtsverwahrung ist innert der Einsprachefrist jedermann befugt, der zivilrechtlich rechts- und handlungsfähig ist.</p>
<p>Art. 43 Einigungsverhandlung</p> <p>¹ Sind gegen das Baugesuch Einsprachen eingereicht worden, so kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen. Sie kann dies auch im Falle von Rechtsverwahrungen tun.</p> <p>² Über das Verhandlungsergebnis und die unerledigten Einsprachen ist ein Protokoll zu führen.</p>	<p>Art. 46 BauG Einigungsverhandlung</p> <p>¹ Sind gegen das Baugesuch Einsprachen eingereicht worden, so kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen. Sie kann dies auch im Falle von Rechtsverwahrungen tun.</p> <p>² Über das Verhandlungsergebnis und die unerledigten Einsprachen ist ein Protokoll zu führen.</p>
<p>Art. 44 Vorentscheid</p> <p>¹ Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann um einen Vorentscheid über wichtige Bau- und Nutzungsfragen ersucht werden.</p>	<p>Art. 37 BauG Gesuch um Vorentscheid 44 BauG und 50 BauV</p> <p>¹ Zur Abklärung wichtiger Bau- und Nutzungsfragen kann die zuständige Baubewilligungsbehörde um einen Vorentscheid ersucht werden. Dem Gesuch sind alle zu dessen Beurteilung notwendigen Unterlagen beizulegen.</p>

<p>² Der Vorentscheid ist im gleichen Verfahren zu treffen wie der Entscheid über die Baubewilligung.</p> <p>³ Der Vorentscheid hat die gleiche Geltungsdauer wie die Baubewilligung.</p>	<p>² Anwendbar ist dasselbe Verfahren wie bei einem Baugesuch.</p> <p>³ Der Vorentscheid ist für Dritte und die Baubewilligungsbehörden verbindlich. Er stellt eine gültige Baubewilligung für die behandelten Punkte dar, sofern er immer noch in Kraft ist und sich die Verhältnisse nicht verändert haben. Seine Wirkung entfaltet er erst im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens.</p> <p>⁴ Ein Vorentscheid hat dieselbe Gültigkeitsdauer wie eine Baubewilligung.</p>
<p>Art. 45 Bauentscheid</p> <p>¹ Der Bauentscheid umfasst die Beurteilung des Baugesuches, der zugehörigen Ausnahmegesuche sowie der unerledigten Einsprachen.</p> <p>² Massgebend ist das im Zeitpunkt der Entscheidung geltende Recht.</p> <p>³ Mit dem Bauentscheid sind den Beteiligten die Entscheide über die erforderlichen weiteren Bewilligungen zu eröffnen, soweit nicht Bestimmungen der besonderen Gesetzgebung entgegenstehen.</p>	<p>Art. 47 BauG Bauentscheid</p> <p>¹ Der Bauentscheid umfasst die Beurteilung des Baugesuches, der zugehörigen Ausnahmegesuche sowie der unerledigten Einsprachen. 45 Abs.1 BauG</p> <p>² Der Bauentscheid kann Bedingungen und Auflagen enthalten, deren Anmerkung im Grundbuch angeordnet werden kann. Für Bauten, die eigens zum Zweck einer bestimmten Tätigkeit errichtet und deren Entfernung mit Beendigung dieser Tätigkeit gerechtfertigt ist, insbesondere für landwirtschaftliche, gewerbliche oder industrielle Bauten, kann die zuständige Behörde in der Baubewilligung verlangen, dass die Baute nach Beendigung der Tätigkeit wieder beseitigt werden muss; zur Gewährleistung der Beseitigung der Baute kann die zuständige Behörde vor Erteilung der Bewilligung vom Gesuchsteller zudem verlangen, dass er die erforderlichen Sicherheiten in Form einer Garantie oder eines Grundpfandes erbringt. Neu</p> <p>³ Gleichzeitig mit dem Bauentscheid sind den Beteiligten die Entscheide über die erforderlichen weiteren Bewilligungen zu eröffnen, soweit nicht Bestimmungen der besonderen Gesetzgebung entgegenstehen. 45 Abs.3 BauG</p>
<p>Art. 46¹ Baubeschwerde; aufschiebende Wirkung</p> <p>¹ Bauentscheide können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit schriftlicher und begründeter Beschwerde beim Staatsrat angefochten werden.</p> <p>² Die Baubeschwerde hat keine aufschiebende Wirkung; diese kann jedoch von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordnet werden.</p> <p>³ Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung ist innert der Frist von zehn Tagen zu stellen. Bis zur rechtskräftigen Erledigung des Gesuches betreffend die aufschiebende Wirkung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.</p> <p>⁴ Der Inhaber einer Baubewilligung für den vollständigen oder teilweisen Abbruch eines Gebäudes darf davon nicht Gebrauch machen, bevor sie rechtskräftig ist.</p> <p>⁵ Mit Ausnahme der Entscheide bezüglich der aufschiebenden Wirkung und allfälliger vorsorglicher Massnahmen obliegt die Baupolizei während des Beschwerdeverfahrens der erstinstanzlichen Behörde.</p> <p>Art. 47 Sicherheiten</p> <p>¹ Wurde die aufschiebende Wirkung auf Antrag des Beschwerdeführers angeordnet, so kann von diesem die Leistung von Sicherheiten für Verfahrenskosten und für allfällige Parteientschädigung verlangt werden.</p> <p>² Werden die Sicherheiten nicht in der von der zuständigen Behörde festgelegten Frist geleistet, so wird die verfügte aufschiebende Wirkung hinfällig.</p>	<p>Art. 48 BauG Beschwerde; aufschiebende Wirkung 46 BauG</p> <p>¹ Bauentscheide können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit schriftlicher und begründeter Beschwerde beim Staatsrat angefochten werden.</p> <p>² Die Baubeschwerde hat keine aufschiebende Wirkung; diese kann jedoch von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordnet werden.</p> <p>³ Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung ist innert der Frist von zehn Tagen zu stellen. Bis zur rechtskräftigen Erledigung des Gesuches betreffend die aufschiebende Wirkung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.</p> <p>⁴ Der Inhaber einer Baubewilligung für den vollständigen oder teilweisen Abbruch eines Gebäudes darf davon nicht Gebrauch machen, bevor sie rechtskräftig ist.</p> <p>⁵ Mit Ausnahme der Entscheide bezüglich der aufschiebenden Wirkung und allfälliger vorsorglicher Massnahmen obliegt die Baupolizei während des Beschwerdeverfahrens der erstinstanzlichen Behörde.</p> <p>⁶ Wurde die aufschiebende Wirkung auf Antrag des Beschwerdeführers angeordnet, so kann von diesem die Leistung von Sicherheiten für Verfahrenskosten und für allfällige Parteientschädigung verlangt werden. Werden die Sicherheiten nicht in der von der zuständigen Behörde festgelegten Frist geleistet, so wird die verfügte aufschiebende Wirkung hinfällig.</p>

<p>Art. 48¹ Schaden</p> <p>¹ Der Beschwerdeführer hat den durch das Gesuch um aufschiebende Wirkung entstandenen Schaden zu ersetzen, wenn er arglistig oder grobfahrlässig gehandelt hat.</p> <p>² Die Schadenersatzklage ist nach Wahl des Klägers beim Zivilrichter, in dessen Kreis das vom Baugesuch betroffene Grundstück liegt oder am Wohnsitz des Beschwerdeführers zu erheben.</p>	
<p>Art. 49¹ Zuständigkeit; Aufgaben, Oberaufsicht</p> <p>¹ Die Baupolizei ist Aufgabe der zuständigen Baubewilligungsbehörde.</p> <p>² Der Staatsrat übt die Oberaufsicht über die Baupolizei aus. Für ihn handelt das zuständige Departement.</p> <p>³ Die Organe der Baupolizei treffen im Rahmen ihrer Zuständigkeit alle Massnahmen, die zur Durchführung dieses Gesetzes und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.</p> <p>⁴ Zur Feststellung des Sachverhaltes können die Organe der Baupolizei namentlich:</p> <p>a) Anhörungen durchführen;</p> <p>b) Grundstücke betreten, Baustellen, Räume und andere Anlagen inspizieren;</p> <p>c) von den angesprochenen Personen alle Auskünfte, wie auch alle nötigen Dokumente über die sich in Ausführung befindlichen Arbeiten und die früheren Belege über das Objekt verlangen.</p> <p>⁵ Der Inhaber einer Baubewilligung oder sein Vertreter ist verpflichtet:</p> <p>a) am Eingang der Baustelle auf seine Kosten eine Bescheinigung der Baubewilligung während der Dauer der Bauarbeiten anzubringen;</p> <p>b) der Gemeinde beziehungsweise der Kantonalen Baukommission den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten mitzuteilen.</p> <p>⁶ Die Gemeindevertreter und die kantonalen Beamten, die zu diesem Zweck vom Gemeinderat beziehungsweise vom Staat bezeichneten werden, sind verpflichtet, die Kantonale Baukommission über alle Bauarbeiten an sich ausserhalb der Bauzonen befindlichen Objekten zu informieren, die ohne Baubewilligung, in Nichteinhaltung der erteilten Bewilligung oder in Verletzung anderer Vorschriften ausgeführt werden. Die Interventionskosten der Gemeinden sind dem Kanton in Rechnung zu stellen.</p> <p>Art. 50 Weitere Aufgaben</p> <p>Den Baupolizeibehörden obliegt insbesondere:</p> <p>a) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen;</p> <p>b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen;</p> <p>c) die Erteilung oder Verweigerung der Wohn- und Betriebsbewilligung;</p> <p>d) die Verpflichtung, Fehlbare wegen Zuwiderhandlungen gegen die Bauvorschriften anzuzeigen.</p>	<p>Art. 49 BauG Zuständigkeiten und Oberaufsicht</p> <p>¹ Die Baupolizei ist Aufgabe der zuständigen Baubewilligungsbehörde.</p> <p>² Der Staatsrat übt die Oberaufsicht über die Baupolizei aus. Für ihn handelt das zuständige Departement.</p> <p>³ Die Organe der Baupolizei treffen im Rahmen ihrer Zuständigkeit alle Massnahmen, die zur Durchführung dieses Gesetzes und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.</p> <p>Art. 50 BauG Aufgaben</p> <p>¹ Den Baupolizeibehörden obliegt insbesondere: 50 BauG</p> <p>a) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen;</p> <p>b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen;</p> <p>c) die Erteilung oder Verweigerung der Wohn- oder Nutzungsbewilligung;</p> <p>d) die Verpflichtung, Fehlbare wegen Zuwiderhandlungen gegen die Bauvorschriften anzuzeigen</p> <p>² Zur Feststellung des Sachverhaltes können die Organe der Baupolizei namentlich:</p> <p>a) Anhörungen durchführen; 49 Abs. 4 BauG</p> <p>b) Grundstücke betreten, Baustellen, Räume und andere Anlagen inspizieren;</p> <p>c) von den angesprochenen Personen alle Auskünfte, wie auch alle nötigen Dokumente über die sich in Ausführung befindlichen Arbeiten und die früheren Belege über das Objekt verlangen.</p> <p>³ Der Inhaber einer Baubewilligung oder sein Vertreter ist verpflichtet: 49 Abs. 6 BauG</p> <p>a) am Eingang der Baustelle auf seine Kosten eine Bescheinigung der Baubewilligung während der Dauer der Bauarbeiten anzubringen;</p> <p>b) der Gemeinde beziehungsweise der Kantonalen Baukommission den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten mitzuteilen.</p> <p>⁴ Die Gemeinde ist verpflichtet, die Kantonale Baukommission über alle Bauarbeiten an sich ausserhalb der Bauzonen befindlichen Objekten zu informieren, die ohne Baubewilligung, in Nichteinhaltung der erteilten Bewilligung oder in Verletzung anderer Vorschriften ausgeführt werden. Die Interventionskosten der Gemeinden sind dem Kanton in Rechnung zu stellen.</p>

Art. 51 Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes; Grundsatz und Inhalt

¹ Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so verfügt die zuständige Baupolizeibehörde die totale oder teilweise Einstellung der Bauarbeiten und lässt sie befolgen; sie kann ein Benützungsverbot für widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen erlassen, wenn es die Verhältnisse erfordern. Diese Verfügungen sind unverzüglich vollstreckbar.

² Die Baupolizeibehörde setzt sodann dem jeweiligen Grundeigentümer oder Baurechtinhaber eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Androhung der Ersatzvornahme.

³ Die Wiederherstellungsverfügung muss enthalten:

- a) die genaue Bezeichnung der Massnahme, die der Pflichtige zur Herbeiführung des rechtmässigen Zustandes zu treffen hat;
- b) die Angabe der Frist, innert welcher die verfügte Massnahme auszuführen ist;
- c) die Androhung der Ersatzvornahme für den Fall der nicht rechtzeitigen Wiederherstellung;
- d) gegebenenfalls den Hinweis auf die Möglichkeit der Einreichung eines nachträglichen Baugesuches;
- e) die Angabe der Rechtsmittel.

⁴ Für die Wiederherstellung gilt insbesondere:

- a) die Wiederinstandstellungsverfügung wird aufgehoben, wenn der Pflichtige innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einreicht. Die Behörde kann die Frist aus wichtigen Gründen verlängern. Ein nachträgliches Baugesuch ist ausgeschlossen, wenn bereits rechtskräftig über das ordentliche Bauvorhaben entschieden worden ist;
- b) im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist gegebenenfalls zu prüfen, ob das Bauvorhaben allenfalls bewilligt werden kann;
- c) bei vollständiger oder teilweiser Bewilligung des Bauvorhabens fällt die Wiederherstellungsverfügung im entsprechenden Umfang dahin;
- d) im Falle des Bauabschlages entscheidet die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist; sie setzt dafür gegebenenfalls eine neue Frist.

⁵ Nach Ablauf von zehn Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern. Die Wiederherstellungsverfügung verjährt in jedem Fall nach 30 Jahren seit Beendigung der Bauarbeiten.

Art. 52 Störungen der öffentlichen Ordnung

¹ Landschaft, Umwelt, Siedlungen, Sicherheit und Gesundheit von Personen sowie erhebliche Sachwerte dürfen nicht durch unvollendete, mangelhaft unterhaltene, beschädigte oder vorschriftswidrig betriebene Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden.

Art. 51 BauG Einstellung der Bauarbeiten und Benützungsverbot **51 Abs.1 BauG**

¹ Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Abweichung zu einer erteilten Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften verletzt, so verfügt die zuständige Baupolizeibehörde die totale oder teilweise Einstellung der Bauarbeiten und lässt diese befolgen; wenn es die Umstände erfordern, kann sie ein Benützungsverbot für widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen erlassen.

² Diese Verfügungen sind unverzüglich vollstreckbar und eine Beschwerde gegen sie hat keine aufschiebende Wirkung.

Art. 52 BauG Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes und Legalisierung

¹ Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Abweichung zu einer erteilten Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften verletzt, so setzt die zuständige Baubehörde dem Grundeigentümer eine angemessene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme zu den ausgeführten Bauarbeiten. **Neu (51 Abs.2-4 BauG)**

² Ist eine Legalisierung der Baute nicht von vornherein ausgeschlossen, so gewährt die Behörde zur Legalisierung der ausgeführten Arbeiten eine angemessene Frist zur Eingabe eines Baugesuchs. Wird innert der gewährten Frist kein Gesuch eingereicht, so erlässt die Behörde eine Verfügung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, mit Möglichkeit der Hinterlegung eines Baugesuchs innert einer Frist von 30 Tagen. **Neu (51 Abs.2-4 BauG)**

³ Ist eine Legalisierung der Baute von vornherein ausgeschlossen, so erlässt die Behörde eine Verfügung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Diese Verfügung muss die genaue Bezeichnung der Massnahmen, die zur Herbeiführung des rechtmässigen Zustandes zu treffen sind, die Frist, innert welcher die verfügten Massnahmen auszuführen sind, die Androhung der Ersatzvornahme von Amtes wegen im Unterlassungsfall sowie die Rechtsmittelbelehrung enthalten. Eine Beschwerde hat aufschiebende Wirkung. **Neu (51 Abs.2-4 BauG)**

⁴ Nach Ablauf von zehn Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern. Die absolute Verjährung beträgt 30 Jahre nach Beendigung der Bauarbeiten. **Neu (51 Abs.5 BauG)**

Art. 53 BauG Störung der öffentlichen Ordnung **52 BauG**

¹ Die Landschaft, die Umwelt, das Ortsbild, die Sicherheit und Gesundheit von Personen sowie erhebliche Sachwerte dürfen nicht durch unvollendete, mangelhaft unterhaltene, beschädigte oder vorschriftswidrig betriebene Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden.

<p>² Wer die öffentliche Ordnung in der genannten Weise stört, ist von der Baupolizeibehörde zur Behebung der Störung innert angemessener Frist aufzufordern. Ist der Störer unbekannt, so ist die Aufforderung an den Eigentümer des Grundstückes zu richten, von welchem die Störung ausgeht.</p>	<p>² Wer die öffentliche Ordnung in der genannten Weise stört, ist von der Baupolizeibehörde zur Behebung der Störung innert angemessener Frist aufzufordern. Ist der Störer unbekannt, so ist die Aufforderung an den Eigentümer des Grundstückes zu richten, von welchem die Störung ausgeht.</p>
	<p>Art. 54 BauG Beseitigung nicht mehr genutzter oder nicht mehr betriebener Bauten Neuer Art. 52bis BauG</p> <p>¹ Wenn eine Baute nicht mehr genutzt oder nicht mehr betrieben wird und insbesondere aus Gründen des Landschaftsschutzes, der Raumentwicklung, des Umweltschutzes, der Gesundheit oder der Sicherheit ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Beseitigung besteht, kann die zuständige Baupolizeibehörde vom Eigentümer, Baurechtsnehmer oder jeder anderen Person, die die Herrschaft über die Baute hat oder hatte, verlangen, dass sie zur Deckung der Kosten für die Beseitigung der Baute, die vollständige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands sowie für die Kosten einer allfälligen Ersatzvornahme eine Sicherstellung in angemessener Form (Personalsicherheiten oder Realsicherheiten, andere Sicherheiten) leistet.</p> <p>² Bevor die Behörde die Sicherstellung anordnet, setzt sie eine angemessene Frist zur Stellungnahme betreffend die Art, den Umfang und die Modalitäten der Sicherstellung. Die Höhe der Sicherstellung wird insbesondere unter Berücksichtigung der Art, des Aufwands und der Besonderheiten der auszuführenden Arbeiten festgelegt. Die Behörde und der Adressat der Anordnung können sich auf die Bedingungen der Sicherstellung einigen, so dass diese nicht verfügt werden muss.</p> <p>³ Sind die Voraussetzungen von Abs. 1 erfüllt, setzt die zuständige Baupolizeibehörde eine angemessene Frist für die Beseitigung der Baute und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, unter Androhung der Ersatzvornahme.</p> <p>⁴ Entscheide betreffend die Sicherstellungen sowie die Beseitigung der Baute und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes können auch gefällt werden, wenn dies in der Baubewilligung nicht vorgesehen ist.</p> <p>⁵ Die Veräusserung oder die Teilung einer Liegenschaft, für welche eine Massnahme gemäss vorliegendem Artikel vorgesehen ist, ist der für die Massnahme zuständigen Behörde zur Genehmigung vorzulegen. Die zuständige Behörde lässt die Tatsache, dass die Liegenschaft mit einer Massnahme gemäss vorliegendem Artikel belastet ist, als Anmerkung in das Grundbuch eintragen.</p>
<p>Art. 53 Ersatzvornahme</p> <p>¹ Verfügungen nach Artikel 50-52, die sofort vollstreckbar oder rechtskräftig sind, setzt die zuständige Baupolizeibehörde zwangsweise durch, sobald feststeht, dass der Pflichtige trotz Androhung der Ersatzvornahme der Verfügung nicht nachkommt.</p> <p>² Besteht unmittelbare und ernstliche Gefahr für Personen oder erhebliche Sachwerte, so handelt die Behörde ohne weiteres Verfahren.</p> <p>³ Die Kosten der Ersatzvornahme sind vom Pflichtigen zu tragen. Das durchführende Gemeinwesen hat für Forderungen und Zinsen ein gesetzliches Pfandrecht, das zu seiner Gültigkeit keiner Eintragung in das Grundbuch bedarf.</p>	<p>Art. 55 BauG Ersatzvornahme 53 BauG</p> <p>¹ Verfügungen nach den Artikeln des vorliegenden Titels, die sofort vollstreckbar oder rechtskräftig sind, setzt die zuständige Baupolizeibehörde zwangsweise durch, sobald feststeht, dass der Pflichtige trotz Androhung der Ersatzvornahme der Verfügung nicht nachkommt.</p> <p>² Besteht unmittelbare und ernste Gefahr für Personen oder erhebliche Sachwerte, so handelt die Behörde ohne weiteres Verfahren.</p> <p>³ Die Kosten der Ersatzvornahme sind vom Pflichtigen zu tragen. Das durchführende Gemeinwesen verfügt für Forderungen und Zinsen über ein gesetzliches Pfandrecht, vorrangig vor allen anderen auf dem Grundstück lastenden Pfandrechte, das zur Gültigkeit keiner Eintragung in das Grundbuch bedarf.</p>

<p>⁴ Vernachlässigt eine Baupolizeibehörde ihre Pflichten, so hat an ihrer Stelle der Staatsrat die erforderlichen Massnahmen zu verfügen. Die Gemeinde haftet gegenüber dem Staat für die Kosten.</p>	<p>⁴ Vernachlässigt eine Baupolizeibehörde ihre Pflichten, so hat an ihrer Stelle der Staatsrat die erforderlichen Massnahmen zu verfügen. Die Gemeinde haftet gegenüber dem Staat für die Kosten.</p>
<p>Art. 54¹ Straftatbestände und Strafandrohungen</p> <p>¹ Mit einer Busse von 1'000 bis 100'000 Franken wird von der zuständigen Behörde bestraft:</p> <p>a) wer als Verantwortlicher (insbesondere als Eigentümer, Gesuchsteller, Projektverantwortlicher, Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleiter, Bauunternehmer) Bauarbeiten ausführt oder ausführen lässt, ohne im Besitze einer Baubewilligung zu sein oder dessen Baubewilligung noch nicht rechtskräftig geworden ist, der zuständigen Behörde den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten nicht anzeigt, die Bedingungen und Auflagen der erteilten Baubewilligung nicht einhält, eine Baubewilligung aufgrund ungenauer Angaben beantragt, ohne Wohn- oder Betriebsbewilligung eine Baute oder Anlage bewohnt, vermietet oder benutzt, baupolizeilichen Anordnungen nicht nachkommt, die ihm gegenüber ergangen sind;</p> <p>b) wer eine in diesem Gesetz auferlegten Verpflichtung nicht erfüllt;</p> <p>c) wer in irgendeiner anderen Weise gegen die Bestimmungen dieses Gesetzes oder dessen Ausführungsbestimmungen verstösst.</p> <p>² In schweren Fällen, insbesondere bei Ausführung von Bauten und Anlagen trotz rechtskräftigem Bauabschlag, bei Verletzung der Vorschriften aus Habgier oder im Wiederholungsfall kann die Busse bis auf 200'000 Franken erhöht werden. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne gemäss Artikel 58 des Schweizerischen Strafgesetzbuches einzuziehen.</p> <p>³ Darüber hinaus wird eine Busse von mindestens 10'000 Franken gegenüber demjenigen ausgesprochen, der Bauarbeiten weiterführt oder Bauten und Anlagen weiterhin benutzt, obwohl ihm eine Baueinstellung oder ein Benutzungsverbot zugestellt wurde.</p> <p>⁴ Im Falle der Nichtbefolgung der Wiederherstellungsverfügung nach Ablauf der gewährten Frist, werden von der zuständigen Behörde, unter Ansetzung einer neuen Frist, jeweils höhere Bussen ausgesprochen und dies solange, als der widerrechtliche Zustand fortbesteht.</p> <p>⁵ In leichten Fällen kann die in Absatz 1 vorgesehene Busse reduziert werden.</p> <p>⁶ Strengere Strafbestimmungen anderer Gesetze und Reglemente bleiben vorbehalten.</p>	<p>Art. 56 BauG Straftatbestände und Strafandrohungen 54 BauG</p> <p>¹ Mit einer Busse von 1'000 bis 100'000 Franken wird von der zuständigen Behörde bestraft:</p> <p>a) wer als Verantwortlicher (insbesondere als Eigentümer, Gesuchsteller, Projektverantwortlicher, Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleiter, Bauunternehmer) Bauarbeiten ausführt oder ausführen lässt, ohne im Besitze einer Baubewilligung zu sein oder dessen Baubewilligung noch nicht rechtskräftig geworden ist, der zuständigen Behörde den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten nicht anzeigt, die Bedingungen und Auflagen der erteilten Baubewilligung nicht einhält, eine Baubewilligung aufgrund ungenauer Angaben beantragt, ohne Wohn- oder Nutzungsbewilligung eine Baute oder Anlage bewohnt, vermietet oder benutzt, baupolizeilichen Anordnungen nicht nachkommt, die ihm gegenüber ergangen sind;</p> <p>b) wer einer ihm von diesem Gesetz auferlegten Verpflichtung nicht nachkommt;</p> <p>c) wer in irgendeiner anderen Weise gegen die Bestimmungen dieses Gesetzes oder dessen Ausführungsbestimmungen verstösst.</p> <p>In leichten Fällen kann die Busse ermässigt werden.</p> <p>² In schweren Fällen, insbesondere bei Ausführung von Bauten und Anlagen trotz rechtskräftigem Bauabschlag, bei Verletzung der Vorschriften aus Habgier oder im Wiederholungsfall, kann die Busse bis auf 200'000 Franken erhöht werden. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches einzuziehen.</p> <p>³ Darüber hinaus wird eine Busse von mindestens 10'000 Franken gegenüber demjenigen ausgesprochen, der Bauarbeiten weiterführt oder Bauten und Anlagen weiterhin benutzt, obwohl ihm eine Baueinstellung oder ein Benutzungsverbot zugestellt wurde.</p> <p>⁴ Wird einer Wiederherstellungsverfügung nicht innert der gewährten Frist nachgekommen, so spricht die zuständige Behörde eine Busse aus. Beschliesst die Behörde, eine weitere Frist zu gewähren, so erhöht sich die Busse mit jeder weiteren gewährten Frist.</p> <p>⁵ Strengere Strafbestimmungen anderer Gesetze und Reglemente bleiben vorbehalten.</p>
<p>Art. 55 Verjährung</p> <p>¹ Die Widerhandlungen verjähren in drei Jahren seit Erkennbarkeit. Die Bussen verjähren in der gleichen Frist seit Rechtskraft der Busse.</p> <p>² Die Verfolgungsverjährung wird durch jede Untersuchungshandlung, die Vollstreckungsverjährung durch jede Vollstreckungshandlung unterbrochen.</p> <p>³ Die absolute Verjährung tritt nach sechs Jahren ein; bei kumulativ ausgesprochenen Bussen nach zehn Jahren.</p>	<p>Art. 57 BauG Verjährung Neu (55 BauG)</p> <p>Die Zuwiderhandlungen verjähren nach 7 Jahren.</p>

<p>Art. 56 Verschiedene Bestimmungen</p> <p>¹ Ist die strafbare Handlung unter der Führung einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft begangen worden, so haften deren Organe solidarisch für die Busse, für die konfiszierbaren Gewinne, Gebühren und Kosten. Im Strafverfahren stehen ihr die Rechte einer Partei zu.</p> <p>² Staat und Gemeinden können im Strafverfahren Parteirechte ausüben. Sie sind befugt, auch hinsichtlich des Strafmasses zu appellieren.</p> <p>³ Das Strafverfahren ist durch die kantonale Spezialgesetzgebung geregelt.</p>	<p>Art. 58 BauG Verschiedene Bestimmungen Neu (56 BauG)</p> <p>¹ Bussen bis zu 5000 Franken sind nach der Schwere der Widerhandlung und des Verschuldens zu bemessen; andere Strafzumessungsgründe müssen nicht berücksichtigt werden.</p> <p>² Wird eine Widerhandlung bei der Geschäftsführung einer juristischen Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzelfirma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtungen für einen Dritten begangen, so kann die Behörde diese zur Bezahlung der Busse verurteilen und deren widerrechtlichen Gewinn einziehen.</p> <p>³ Staat und Gemeinden können im Strafverfahren Parteirechte ausüben. Sie sind befugt, auch hinsichtlich des Strafmasses zu appellieren.</p> <p>⁴ Im Übrigen ist das Strafverfahren durch die kantonale Strafgesetzgebung geregelt.</p>
<p>Art. 57 Aufhebung von Erlassen</p> <p>¹ Alle diesem Gesetz widersprechenden Vorschriften sind mit seinem Inkrafttreten aufgehoben.</p> <p>² Insbesondere sind aufgehoben:</p> <p>a) das Gesetz vom 19. Mai 1924 betreffend das Bauwesen;</p> <p>b) die Artikel 41, 42 und 43 des Gesetzes vom 23. Januar 1987 zur Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979;</p> <p>c) das Dekret vom 31. Januar 1992 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret);</p> <p>d) die Artikel 11, 12 und 13 des Gesetzes vom 18. November 1977 zum Schutz gegen Feuer und Naturelemente sowie die Artikel 42, 43, 44, 45 und 46 des Vollziehungsreglementes vom 4. Oktober 1978 zum Gesetz vom 18. November 1977 zum Schutz gegen Feuer und Naturelemente;</p> <p>e) die Artikel 52 und 53 des Gesetzes vom 21. November 1856 über die Bergwerke und Steinbrüche.</p>	<p>Art. 62 BauG Aufhebung von Erlassen Neu (57 BauG)</p> <p>¹ Alle diesem Gesetz widersprechenden Vorschriften sind mit seinem Inkrafttreten aufgehoben.</p> <p>² Der Beschluss über die Erhaltung der Bausubstanz ausserhalb der Bauzonen vom 22. Dezember 1993 ist aufgehoben.</p>
<p>Art. 57bis² Abänderung geltenden Rechts</p> <p>Ab dem Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes werden wie folgt abgeändert:</p> <p>a) Gesetz über die Gewerbepolizei vom 8. Februar 2007: Art. 28 Abs. 1</p> <p>¹ Die Einsprachen gegen ein Gesuch betreffend einen Spielsalon oder eine ähnliche Einrichtung können bei der zuständigen Behörde innerhalb von 30 Tagen ab Veröffentlichung im Amtsblatt eingereicht werden.</p> <p>b) Gesetz über die Beherbergung, die Bewirtung und den Kleinhandel mit alkoholischen Getränken vom 8. April 2004: Art. 30 Abs. 4</p> <p>⁴ Einsprachen gegen ein Gesuch können bei der Entscheidbehörde innerhalb von 30 Tagen ab Veröffentlichung im Amtsblatt eingereicht werden.</p>	<p>Art. 63 BauG Abänderung geltenden Rechts Neu</p> <p>¹ Das Reglement betreffend die Strassensignalisation und -reklamen wird folgendermassen geändert:</p> <p>Art. 8 Zuständige Behörden</p> <p>¹ Ausserorts ist Für das Aufstellen von Reklametafeln oder Ankiündigungen auf öffentlichen Verkehrsadern und innerhalb 30 Metern von deren Rand ist eine schriftliche Bewilligung erforderlich. Diese wird durch die zuständige kantonale Behörde für das Bauwesen den Gemeinderat nach Anhörung der Kommission für Strassensignalisation oder durch die Gemeinde, wenn es sich um öffentliche Gemeindeverkehrsadern handelt, erteilt. Für solche Einrichtungen ist keine zusätzliche Baubewilligung erforderlich.</p> <p>² Ausserhalb der Zone von 30 Metern sind die Bestimmungen der Gemeindereglemente, und das kantonale Baurecht und das Bundesrecht anwendbar.</p>

<p>c) Gesetz zur Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 23. Januar 1987: <i>Art. 34 Abs. 4</i> ⁴ Im Falle einer teilweisen Änderung des Zonennutzungsplans und des Baureglements sowie für die Sondernutzungspläne werden die Fristen für die öffentliche Auflage und die Einsprachen auf 20 Tage herabgesetzt.</p> <p>d) Enteignungsgesetz vom 8. Mai 2008: <i>Art. 25 Abs. 4</i> ⁴ Die Frist für die öffentliche Auflage und die Einsprache wird auf 20 Tage herabgesetzt, wenn der Antrag auf vorzeitige Besitznahme nach Ablauf der in Artikel 21 vorgesehenen Frist erfolgt.</p> <p>e) Strassengesetz vom 3. September 1965: <i>Art. 44</i> In dringenden Fällen können die in diesem Gesetz vorgesehenen Fristen auf 20 Tage herabgesetzt werden, sofern die betroffenen Eigentümer vorgängig hierüber informiert werden.</p> <p>f) Gesetz über den Wasserbau vom 15. März 2007: <i>Art. 41 Abs. 5</i> ⁵ Die Frist der öffentlichen Auflage beträgt 20 Tage.</p>	<p>³ Innerorts erteilt die zuständige kantonale Behörde für das Bauwesen die Bewilligung auf Vormeinung der Gemeinde und der Kommission für Strassensignalisation. Ausserorts ist die für das Bauwesen zuständige kantonale Behörde zu konsultieren.</p> <p>⁴ Die Kantonspolizei ist zuständig zur Erteilung von zeitlich begrenzten Bewilligungen (Plakate, Spruchbänder usw.) Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gesetzes über die Plakatreklamen.</p> <p>² Das Gesetz über den Wald und die Naturgefahren vom 14. September 2011 wird wie folgt geändert: Aufhebung Art. 19 Abs. 1 Ziff. 3 Bst. 1 BauV <i>Art. 43 Schutzmassnahmen</i> ¹ Die Einwohnergemeinden oder die betroffenen Dritten planen und ergreifen in Zusammenarbeit mit der Dienststelle die geeigneten Schutzmassnahmen zur Gefahrenverminderung. Die Schutzmassnahmen sind rechtsverbindlich in Ausführungsprojekten festzulegen. ² Die Ausführungsprojekte werden vom Staatsrat genehmigt. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung über den Wasserbau zur Genehmigung von Ausführungsprojekten. ³ Die Dienststelle kann, soweit notwendig, die erforderlichen Massnahmen anordnen.</p> <p>³ Das Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. November 1998 wird wie folgt geändert: Aufhebung Art. 18 BauG <i>Art. 9 Klassierung</i> ⁴ Das Klassierungsdossier präzisiert die Gründe für die kantonale oder kommunale Bedeutung der Inventarobjekte, sowie die voraussichtlichen finanzielle Auswirkungen der Klassierung. Von der öffentlichen Auflage des Dossiers bis zum rechtskräftigen Klassierungsentscheid darf an dem Zustand des zu klassierenden Objektes keinerlei Veränderung vorgenommen werden. <i>Art. 12 Klassierte Objekte</i> ⁴ Die Gemeinden regeln den Schutz der Objekte kommunaler Bedeutung gemäss der Spezialgesetzgebung, insbesondere der Bau- und Raumplanungsgesetzgebung können die besonders schutzwürdigen Objekte in ihren Zonennutzungsplänen oder Inventaren bezeichnen. In Ermangelung entscheiden sie von Fall zu Fall innerhalb der Bauzone. ⁵ Die Gemeinden beachten die Spezialgesetzgebung, insbesondere jene über die Raumplanung.</p>
<p>Art. 58 Vollzug</p> <p>¹ Der Staatsrat erlässt die zum Vollzug des Gesetzes notwendigen Vorschriften, welche dem Grossen Rat zur Genehmigung zu unterbreiten sind.</p> <p>² Gegenstand der Bauverordnung sind insbesondere: a) die Ausnützungsziffer und ihre Berechnungsart; b) das Verfahren über die Inventarisierung besonders schützenswerter Objekte; c) das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei; d) die Begriffsbestimmungen sowie Vorschriften über die Berechnungsweise und Berechnungsart.</p>	<p>Art. 64 BauG Vollzug 58 BauG</p> <p>¹ Der Staatsrat erlässt die zum Vollzug des Gesetzes notwendigen Vorschriften.</p> <p>² Die Bauverordnung regelt insbesondere: a) die Anwendung der baurechtlichen Vorschriften im Einzelfall; b) das Baubewilligungsverfahren, insbesondere das Baugesuch, die beizubringenden Unterlagen, die vorläufige Prüfung, die Eröffnung der Entscheide; c) die Organisation, Zusammensetzung und die Aufgaben der Kantonalen Baukommission sowie des Kantonalen Bausekretariates; d) die Baupolizei; e) die Gültigkeit, die Dauer und die Verlängerung der Baubewilligung sowie der Baubeginn.</p>

<p>Art. 59 Anpassung von Vorschriften</p> <p>¹ Die materiellen Vorschriften der Gemeinden und des Kantons sind, soweit nötig, innert fünf Jahren seit Inkrafttreten dieses Gesetzes anzupassen. Das sind solche Änderungen, die nach Art und Inhalt durch das eidgenössische und kantonale Recht zwingend vorgeschrieben sind.</p> <p>² Die redaktionellen Anpassungen bilden Gegenstand eines Beschlusses des Gemeinderates und unterliegen der Genehmigung durch den Staatsrat.</p> <p>³ Die redaktionellen Anpassungen sind innert drei Jahren seit Inkrafttreten des Gesetzes vorzunehmen und müssen insbesondere umfassen:</p> <p>a) das Ersetzen von Begriffen des bisherigen Rechts durch die entsprechenden Begriffe des neuen Rechts;</p> <p>b) das Ersetzen durch Verweisungen auf das neue Recht;</p> <p>c) das ersatzlose Streichen von Bestimmungen, die dem neuen Recht widersprechen.</p>	<p>Art. 65 BauG Anpassung der Vorschriften und Übergangsbestimmungen Neu (59 BauG)</p> <p>¹ Das vorliegende Gesetz ist ab seinem Inkrafttreten anwendbar. Sämtliche nach seinem Inkrafttreten gefällten Entscheide sind darauf zu stützen. Die folgenden Sonderbestimmungen sind anwendbar, bis die neuen kantonalen Bestimmungen innerhalb der im vorliegenden Artikel vorgegebenen Frist im BZR eingefügt worden sind.</p> <p>a) Die Ausnutzungsziffer nach altem Recht wird mit Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes durch die GFZ ersetzt. Eine Tabelle im Anhang zur Verordnung gibt für die bisherigen Werte der Ausnutzungsziffer die entsprechenden GFZ-Werte an. Die Einführung der neuen Bauziffer soll keinesfalls zu einer Verringerung des Baupotenzials führen.</p> <p>b) Bis die kantonalen Bestimmungen im BZR eingefügt worden sind, werden die Gesamtbauhöhe und die Fassadenhöhe nach altem Recht berechnet.</p> <p>² Die kommunalen Reglemente sind innert fünf Jahren ab Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes anzupassen.</p> <p>³ In einer Übergangszeit von fünf Jahren kann der Gemeinderat mittels Beschlüssen rein redaktionelle nichtmaterielle Anpassungen, wie die terminologischen Neuerungen und die veränderten Verweise auf das neue Recht sowie der Hinweis auf die derogatorische Kraft der neuen kantonalen Gesetzgebung, festlegen.</p>
<p>Art. 60 Inkrafttreten</p> <p>¹ Das vorliegende Gesetz untersteht dem fakultativen Gesetzesreferendum.</p> <p>² Der Staatsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes.</p> <p>So angenommen in zweiter Lesung im Grossen Rate zu Sitten, am 8. Februar 1996.</p>	<p>Art. 66 Inkrafttreten 60 BauG</p> <p>¹ Dieses Gesetz unterliegt dem fakultativen Referendum.</p> <p>² Der Staatsrat legt den Zeitpunkt seines Inkrafttretens fest.</p>

Baugesetz	Künftiges Baugesetz / Künftige Bauverordnung
<p>Art. 1 Zweck</p> <p>¹ Das Gesetz regelt die Erstellung, die Änderung, den Abbruch, den Wiederaufbau sowie den Unterhalt von Bauten und Anlagen einheitlich. Es sorgt namentlich dafür, dass letztere den Anforderungen der Gesundheit, Sicherheit und Umwelt entsprechen sowie eine hohe Siedlungsqualität gewährleisten.</p> <p>² Es dient der Erhaltung, dem Schutz und der Pflege von Ortschaften, Landschaften und Kulturdenkmälern und befolgt unter Achtung des Privateigentums die Grundsätze des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsrechts.</p>	<p>Art. 1 BauG Zweck und Geltungsbereich 1 BauG</p> <p>¹ Das vorliegende Gesetz regelt die Erstellung, die Änderung, den Abbruch, den Wiederaufbau sowie den Unterhalt von Bauten und Anlagen einheitlich. Es sorgt namentlich dafür, dass letztere den Anforderungen der öffentlichen Gesundheit, öffentlichen Sicherheit und des Umweltschutzes entsprechen sowie eine hohe Qualität des überbauten Gebietes und seiner Umgebung gewährleisten.</p> <p>² Es befolgt unter Achtung des Privateigentums die Ziele und die Grundsätze des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsrechts.</p>
<p>Art. 2¹ Zuständigkeit</p> <p>¹ Zuständige Behörden im öffentlichen Baurecht sind:</p> <p>1. der Gemeinderat für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen sowie der Maiensäss-, Weiler- und Erhaltungszonen. Als Bauzonen im Sinne dieses Gesetzes gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Wohnzonen; b) Kernzonen; c) Gewerbebezonen; d) Industriezonen; e) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen; f) Zonen für Sport und Erholung innerhalb des Perimeters der Bauzonen oder direkt an diesem angeschlossen, wenn sie eine Gesamtfläche von 3 ha nicht überschreiten. <p>2. die Kantonale Baukommission für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen. Das sind namentlich Bauvorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die eine Ausnahme im Sinne von Artikel 24 RPG und Artikel 31 des vorliegenden Gesetzes beanspruchen; b) in den Landwirtschaftszonen; c) in den Schutzzonen; d) in den Zonen für Materialabbau und Deponien; e) in den geschützten Landwirtschaftszonen; f) in den übrigen Zonen für Sport und Erholung (beispielsweise Skipisten, Golfplätze usw.); g) innerhalb des Waldareals und weiteren Nutzungszonen. <p>² Die kantonale Baukommission ist ebenfalls zuständig für Bauvorhaben, bei denen die Gemeinde Bauherrin oder Partei ist.</p> <p>³ Aufgehoben</p>	<p>Art. 2 BauG Zuständigkeiten 2 BauG</p> <p>¹ Der Gemeinderat ist zuständig für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen, insbesondere in</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Wohnzonen, b) Kernzonen, c) Gewerbebezonen, d) Industriezonen, e) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, f) an die Bauzone angrenzende Zonen für Sport und Erholung. <p>² Die Kantonale Baukommission (KBK) ist zuständig für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, insbesondere in</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Landwirtschaftszonen, b) Schutzzonen, c) Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone, d) Gebiete mit traditioneller Streubauweise; e) Maiensässzonen und Zonen mit landschaftsprägenden Bauten, f) übrigen Zonen für Sport und Erholung, g) Waldarealen, h) übrigen Nutzungszonen. <p>³ Die KBK ist zuständig für Bauvorhaben, bei denen sich die Gemeinde in einem Interessenskonflikt befindet, insbesondere, weil sie einen Vorteil aus einer Baubewilligung ziehen würde, weil sie Gesuchstellerin ist oder weil sie Eigentümerin des zu bebauenden Grundstücks ist oder durch ein anderes dingliches Recht am Bauvorhaben beteiligt ist.</p>

	<p>Art. 3 BauG Kommunale Reglementierung Neu</p> <p>Die kommunalen Bau- und Zonenreglemente (BZR) legen sämtliche erforderlichen Vollzugsbestimmungen, insbesondere betreffend die Gebäudedimensionen (Abstände, Höhe, Geschosse), die Bauziffern (Typen und Werte) und die Bauweise fest, unter Einhaltung der Bestimmungen des übergeordneten kantonalen, interkantonalen und eidgenössischen Rechts, insbesondere, sofern es sich um die Definition materieller Vorschriften handelt.</p>
	<p>Art. 4 BauG Anwendbarkeit anderer Gesetzgebungen, Regelungen und Normen Neu</p> <p>¹ Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gilt für alle Regeln, welche kantonales oder kommunales Recht für einen in dieser Vereinbarung definierten Begriff aufstellen.</p> <p>² Vorbehalten bleiben öffentlichrechtliche Bestimmungen, die sich aus Spezialgesetzgebungen ergeben.</p> <p>³ Ausserdem kann sich die zuständige Behörde, wenn es nach kantonalem Gesetz und nach kommunalem Reglement an einer Vorschrift fehlt, an den Regelungen technischer Normen von Fachorganisationen orientieren, namentlich an solchen</p> <ul style="list-style-type: none"> a) des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins (SIA), b) der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), c) der Schweizerischen Normen-Vereinigung (SNV). <p>⁴ Vorbehalten bleiben privatrechtliche Bestimmungen, insbesondere das kantonale Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.</p>
<p>Art. 3 Besitzstandsgarantie</p> <p>¹ Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert, umgebaut oder erweitert werden, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird.</p> <p>² Bauten und Anlagen, die neuen Vorschriften und Plänen nicht entsprechen, sind nur anzupassen, wenn das Gesetz oder das Baureglement der Gemeinde dies ausdrücklich vorsieht, oder wenn es zur Wahrung der öffentlichen Ordnung geboten ist.</p> <p>³ Vorbehalten werden die Spezialgesetzgebung sowie Gemeindevorschriften, welche die Besitzstandsgarantie für besondere Fälle des Gemeindebaurechts regeln.</p> <p>Art. 4 Wiederaufbau</p> <p>Bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen ist der Wiederaufbau von rechtmässig erstellten, den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechenden Bauten gestattet, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und das Baugesuch innert fünf Jahren seit der Zerstörung eingereicht wird. Der Wiederaufbau hat dem</p>	<p>Art. 5 BauG Besitzstandsgarantie 3 BauG</p> <p>¹ Bestehende, nach altem Recht rechtmässig erstellte Bauten, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen unterhalten, umgebaut, erweitert, wieder aufgebaut oder umgenutzt werden.</p> <p>² Im Rahmen der Interessenabwägung ist dem Heimat- und Denkmalschutz und den öffentlichen oder überwiegend privaten Interessen angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>³ Die Besitzstandsgarantie ausserhalb der Bauzone wird durch Bundesrecht geregelt.</p>

<p>zerstörten Bau hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen. Eine Änderung hinsichtlich der alten Baute ist möglich, sofern damit eine wesentliche Verbesserung erreicht wird.</p>	
<p>Art. 5 Mittel der Raumplanung und der Baugesetzgebung</p> <p>¹ Die Mittel der Raumplanung gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Richtpläne; b) die Nutzungspläne und dazugehörigen Baureglements der Gemeinden; c) die Quartier-, Detailnutzungspläne und -vorschriften; d) die Landumlegung und Grenzregulierung. <p>² Die Mittel der Baugesetzgebung sind namentlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Baulinienpläne; b) die Bauweise; c) die Bauvorschriften und die in den Ausführungsbestimmungen dieses Gesetzes enthaltenen Begriffsbestimmungen. 	
<p>Art. 6 Baulinien: Arten, Zweck</p> <p>¹ Es werden folgende Baulinien unterschieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Baulinien entlang Verkehrsanlagen und Leitungen; b) Baulinien entlang Gewässern; c) Baulinien entlang Wäldern; d) Baulinien bei Natur- und Kulturobjekten, Aussichtspunkten und entlang Skipisten; e) besondere Baulinien. <p>² Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern, Skipisten und dergleichen. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.</p> <p>³ Der jeweilige Baulinienabstand wird durch die Spezialgesetzgebung und das Baureglement der Gemeinde bestimmt.</p> <p>⁴ Baulinien, die zugleich auch den Waldabstand bestimmen (Waldabstandslinien), dürfen nur mit Zustimmung der kantonalen Dienststelle für Wald und Landschaft in einem geringeren als dem gesetzlichen Waldabstand festgelegt oder mit vorspringenden Bauteilen überschritten werden. Ausnahmen richten sich nach Artikel 30 des vorliegenden Gesetzes.</p> <p>Art. 7 Besondere Baulinien</p> <p>¹ Gestaltungsbaulinien bestimmen die Lage und die Umrisse der Bauten und Anlagen allseits oder legen den Verlauf der Fassadenflucht fest.</p> <p>² Rückwärtige und Innenbaulinien legen die zulässige horizontale Bautiefe und die Grösse der Innenhöfe fest.</p>	<p>Art. 9 BauG Baulinien 7.3 IVHB und 6-7 BauG</p> <p>¹ Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.</p> <p>² Baulinien werden insbesondere entlang von Verkehrsanlagen und Leitungen sowie Natur- und Kulturobjekten festgelegt. Die Verfahren und die Festsetzung der Baulinien werden durch die Spezialgesetzgebung und durch die kommunalen Reglements festgelegt.</p> <p>³ Gestaltungsbaulinien bestimmen die Lage und die Umrisse der Bauten allseits oder legen den Verlauf der Fassadenflucht fest. Rückwärtige und Innenbaulinien legen die zulässige horizontale Bautiefe und die Grösse der Innenhöfe fest. Solche Baulinien können im Rahmen eines Planungsverfahrens festgelegt werden.</p> <p>⁴ Baulinien gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.</p>

<p>Art. 8 Bauweise und Baugestaltung</p> <p>¹ Die Bauweise, die Stellung der Bauten, ihre Abmessungen und ihre Geschosszahl sowie die architektonische Gestaltung werden durch Vorschriften der Gemeinden geregelt.</p> <p>² Die geschlossene Bauweise ist alternativ gestattet: <i>a)</i> wenn das Baureglement der Gemeinde es vorsieht; <i>b)</i> wenn das Nachbargebäude an der Eigentumsgrenze steht und die geschlossene Bauweise vom Standpunkt der Architektur und der Hygiene zulässig ist; <i>c)</i> durch Errichtung eines gegenseitigen Anbaurechts, das auch zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen ist.</p> <p>³ Verzichtet einer der Eigentümer nach Begründung des Anbaurechts auf die geschlossene Bauweise, hat er den doppelten gesetzlichen Grenzabstand einzuhalten.</p> <p>⁴ Einmal berechnete Bau- und Grenzabstände sowie Ausnützungsziffern bzw. andere von der Fläche der Grundstücke abhängige Grundwerte können nicht durch Handänderungen oder andere Veränderungen der Grundstücke wiederbenutzt werden. Diese Bestimmung ist ebenfalls anwendbar für eine spätere Parzellierung des Grundstückes.</p>	<p>Art. 22 BauG Geschlossene Bauweise 8 BauG</p> <p>¹ Die geschlossene Bauweise ist unter folgenden alternativen Bedingungen gestattet: <i>a)</i> wenn das Baureglement der Gemeinde es vorsieht; <i>b)</i> wenn das Nachbargebäude an der Grundstücksgrenze steht und die geschlossene Bauweise vom Standpunkt der Architektur und der Hygiene zulässig ist; <i>c)</i> durch Errichtung eines gegenseitigen Anbaurechts, das auch zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen ist.</p> <p>² Verzichtet einer der Eigentümer nach Begründung des Anbaurechts auf die geschlossene Bauweise, hat er den doppelten gesetzlichen Grenzabstand einzuhalten.</p> <p>Art. 23 BauG Kontrolle Neu</p> <p>¹ Die Fläche, die als Basis für die Berechnung der Gebäudeabstände, Grenzabstände, der Nutzungsziffern sowie der übrigen von der Parzellengrösse abhängigen Faktoren gedient hat, darf bei späteren Bauten nicht wiederverwendet werden.</p> <p>² Die Gemeinde, in Überprüfung ihrer Register, sowie der Geometer, der ein Mutationsprotokoll für eine Grenzänderung oder Parzelleneinteilung vornimmt, vergewissern sich, dass die materiellen Vorschriften eingehalten werden.</p>
<p>Art. 9 Fixpunkt</p> <p>¹ Die Niveaulinie wird durch den offiziellen Geometer der Gemeinde festgesetzt.</p> <p>² Die Höhe der Bauten und Anlagen hat sich nach der Höhe der Niveaulinie zu richten.</p>	<p>Art. 27 BauV Situationsplan – Inhalt</p> <p>(...)</p> <p><i>j)</i> ein durch den amtlichen Geometer zu bestimmenden, ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch im Terrain kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenkoten;</p>
<p>Art. 10 Grenzabstand und Gebäudeabstand</p> <p>¹ Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade.</p> <p>² Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen zwei Gebäuden. Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der gesetzlichen Grenzabstände.</p> <p>³ Der Gebäudeabstand auf dem gleichen Grundstück ist gleich der Summe der minimalen vorgeschriebenen Grenzabstände.</p>	<p>Art. 7 BauG Grenzabstand und Gebäudeabstand 7.1 und 7.2 IVHB</p> <p>¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.</p> <p>² Vorspringende Gebäudeteile werden bei der Abstandberechnung nicht berücksichtigt.</p> <p>³ Unterirdische Bauten unterstehen nicht den Regeln über die Bauabstände und können bis an die Grundstücksgrenzen gebaut werden.</p>
<p>Art. 11¹ Bauhöhe; gestaffelte Baukörper</p> <p>¹ Die Gebäudehöhe wird in den Gemeindebaureglementen festgelegt.</p>	<p>Art. 11 BauG Gesamthöhe 5.1 IVHB</p> <p>¹ Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.</p>

² Die Gebäudehöhe wird gemessen ab natürlich gewachsenem Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt, bis auf die Oberkante der Firstpfette für Satteldächer, und bis auf die Oberkante der Brüstung für Flachdächer. Für Gebäude in Hanglage wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen.

³ Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

⁴ Lukarnen und Ausgrabungen für Garageneinfahrten werden zur Ermittlung der Gebäudehöhe nicht mitgerechnet.

² Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus raumplanerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungsverfahren abweichend festgelegt werden.

³ Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

⁴ Dachaufbauten werden bei der Berechnung der Gesamthöhe nicht mitgerechnet.

Art. 12 BauG Maximale Aushubhöhe **Neu**

Die maximal zulässige Aushubhöhe entspricht der sichtbaren Gebäudehöhe unterhalb des massgebenden Terrains.

Art. 13 BauG Absolute Maximalhöhe **Neu**

Die absolute Maximalhöhe ist die Summe der maximalen Aushubhöhe und der Gesamthöhe einer Baute.

Art. 14 BauG Kumulierte Gesamthöhe **Neu**

Die kumulierte Gesamthöhe ist die Summe der kumulierten Höhe eines gestaffelten Gebäudes und der Aushubhöhe.

Art. 15 BauG Festlegung der Höhe **Neu**

Die Gemeinden legen für jeden Sektor ihrer Bauzone eine Gesamthöhe und maximale Aushubhöhe fest. Ausserdem können sie auch eine absolute Maximalhöhe und eine kumulierte Gesamthöhe festlegen.

Art. 9 BauV Dachaufbauten (**cf. Komment. 5.1 IVHB**)

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine und Lüftungsanlagen, die das Dach um nicht mehr als 1.5 m überragen, sind für die Berechnung der Höhe nicht massgebend.

Art. 10 BauV Energiesparmassnahmen **Neu (BauV)**

Bei einem Neubau ist ein Überschreiten der im Baureglement der Gemeinde festgelegten maximalen Gebäudehöhe bis zu 20 cm zulässig, vorausgesetzt der daraus resultierende Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) des betreffenden Dachs wird dadurch gegenüber den Anforderungen der kantonalen Energiegesetzgebung um 20 % verbessert.

<p>Art. 12¹ Vollgeschosse</p> <p>¹ Bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse ist jedes Erd- oder jedes Untergeschoss dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als zwei Drittel seiner Aussenflächen aus dem natürlich gewachsenen oder fertigem Terrain herausragt. Die Geschosshöhe wird im Baureglement der Gemeinde festgelegt.</p> <p>² Das Dach- und Attikageschoss ist dann mitzurechnen, wenn seine Bruttogeschossfläche mehr als zwei Drittel der darunter liegenden Vollgeschossfläche beträgt. Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschoszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat gezählt.</p>	<p>Art. 16 BauG Definition und Festlegung 6.1 IVHB</p> <p>¹ Als Geschosse gelten alle Vollgeschosse von Gebäuden, ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Die Geschoszahl wird für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.</p> <p>² Die Gemeinden können für jede Zone eine minimale oder maximale Geschoszahl festlegen.</p> <p>Art. 11 BauV Geschosse – Untergeschoss, Dachgeschoss und Attikageschoss</p> <p>¹ Ein Untergeschoss ist ein Geschoss, bei dem die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 1 m über die Fassadenlinie hinausragt. 6.2 IVHB</p> <p>² Ein Dachgeschoss ist ein Geschoss, dessen Kniestockhöhen 1,5 m nicht überschreiten. 6.3.IVHB</p> <p>³ Das Attikageschoss ist ein Geschoss, bei dem mindestens eine ganze Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2,5 m zurückversetzt ist. 6.4 IVHB</p>
<p>Art. 13 Ausnützungsziffer</p> <p>¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Gesamtheit der anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Bauten und der anrechenbaren Grundstückfläche.</p> <p>² Die Berechnungsweise wird in der Verordnung geregelt.</p> <p>³ Die Nutzungsübertragung ist zulässig unter Grundstücken derselben Zone, die unmittelbar aneinandergrenzen.</p> <p>Art. 14 Begriffe und Messart</p> <p>Der Staatsrat ist ermächtigt, auf dem Verordnungswege die Begriffsbestimmungen sowie Vorschriften über die Berechnungsweise und Berechnungsart zu erlassen.</p>	<p>Art. 17 BauG Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) 8.1 IVHB</p> <p>¹ Die anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) bildet die Grundlage zur Berechnung der Nutzungsziffern und entspricht den in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteilen.</p> <p>² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.</p> <p>Art. 18 BauG Nutzungsziffern 8.2-8.5 IVHB</p> <p>¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Summe aller Geschossflächen besteht aus den Haupt- und Nebennutzflächen, den Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.</p> <p>(...)</p>
<p>Art. 15 Bewilligungspflicht</p> <p>¹ Alle Bauten und baulichen Anlagen, ihre im Hinblick auf Anliegen der Raumplanung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung, teilweise oder gänzliche Zweckänderung und ihre Beseitigung bedürfen der Bewilligung durch die zuständige Baubewilligungsbehörde.</p> <p>² Bauten und Anlagen müssen diesem Gesetz, den gestützt darauf erlassenen Bauvorschriften und Nutzungsplänen sowie den übrigen öffentlichrechtlichen Vorschriften des Bundes, des Kantons und der Gemeinden entsprechen.</p>	<p>Art. 33 BauG Baubewilligungspflicht 15 BauG</p> <p>Baubewilligungspflichtig ist die Errichtung, Umgestaltung, Erweiterung, Erneuerung, Zweckänderung sowie der Abbruch sämtlicher künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die eine Auswirkung auf die Raumplanung, den Umweltschutz oder das Baupolizeiwesen haben. Die Baubewilligungspflicht für Solaranlagen wird, unter Vorbehalt des Bundesrechts, in der Verordnung geregelt.</p>

	<p>Art. 35 BauG Anwendbare Verfahrensbestimmungen Neu</p> <p>Das Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege findet Anwendung, sofern die Baugesetzgebung keine besonderen Bestimmungen enthält.</p>
<p>Art. 16^{1,3,4} Koordination</p> <p>¹ Bedarf eine Baute oder Anlage von verschiedenen Behörden zu erlassende Entscheide, die in enger Beziehung zur Baubewilligung stehen, sind diese im Baubewilligungsverfahren durch die zuständige Behörde materiell und formell zu koordinieren.</p> <p>² Zu diesem Zwecke und wenn die verschiedenen Bewilligungen der kantonalen Zuständigkeit unterliegen, leitet die Kantonale Baukommission das Instruktionsverfahren, holt alle Stellungnahmen der betroffenen Organe und Behörden ein, wiegt sämtliche vorhandenen Interessen gegenseitig ab, bevor sie ihren Entscheid fällt, dessen Elemente sich nicht widersprechen dürfen.</p> <p>³ Die Kantonale Baukommission integriert in ihrem Gesamtentscheid alle in Bezug auf das Bauobjekt zu erlassenden kantonalen Bewilligungen derart, dass gegen ihren Entscheid nur ein einziger Rechtsmittelweg offen steht. Sollte diese Konzentration nicht möglich sein, achtet sie darauf, dass die getrennt erlassenen Entscheide gleichzeitig mit ihrem Entscheid eröffnet werden.</p> <p>^{3bis} Falls bei Widersprüchen keine Einigung erzielt werden kann, fällt die für das massgebliche Verfahren zuständige Behörde einen Entscheid.</p> <p>^{3ter} Die Entscheide werden separat, jedoch gleichzeitig eröffnet, wenn diese Kompetenzattraktion nicht realisierbar ist, namentlich wenn das massgebliche Verfahren auf Gemeindeebene entschieden wird.⁵</p> <p>⁴ Die Leitverfahren sind im kantonalen Ausführungsreglement zur Bundesverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung festgelegt.</p>	<p>Art. 36 BauV Baubewilligung oder Bauabschlag 44 BauV</p> <p>¹ Unter Einhaltung des Koordinationsprinzips und nach Prüfung der allfälligen Vormeinungen der zuständigen kantonalen Dienststellen erlässt die für die Baubewilligung zuständige Behörde ihren Entscheid, zusammen mit den allfälligen Sonderbewilligungen.</p> <p>(...)</p>
<p>Art. 17 Ortsbild- und Landschaftsschutz</p> <p>¹ Bauten und Anlagen müssen sich namentlich hinsichtlich ihrer Grösse, Stellung, Form, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.</p> <p>² Bauten und Anlagen sowie ihre Umgebung sind zur Wahrung eines schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes in gutem Zustand zu erhalten.</p> <p>³ Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann verfügen, dass Gebäude oder andere Anlagen, die so verfallen sind, dass sie das Landschafts- und Ortsbild beeinträchtigen oder für die Öffentlichkeit eine Gefahr darstellen, wieder instandgestellt oder beseitigt werden.</p>	<p>Art. 24 BauG Einordnung und Erscheinungsbild Neu (17 BauG)</p> <p>¹ Bauten und Anlagen müssen sich namentlich hinsichtlich ihrer Grösse, Lage, Form, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.</p> <p>² Bauten und Aussenanlagen sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich harmonisch in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen und so ein qualitativ ansprechendes Erscheinungsbild gewährleisten.</p>

	<p>Art. 25 BauG Material- und Farbwahl Neu</p> <p>Materialien und Farben von Fassaden und Dächer haben der Baute ein einheitliches, harmonisches und an den Standort angepasstes Erscheinungsbild zu verleihen. Entsprechende Muster sind der zuständigen Baubehörde spätestens bei Meldung des Baubeginns zur Genehmigung vorzulegen.</p>
	<p>Art. 26 BauG Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens: Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern Neu</p> <p>¹ Terrainveränderungen haben so gering wie möglich auszufallen. Das Bauvorhaben ist an die Geländeform anzupassen. Das gestaltete Terrain muss sich harmonisch in die benachbarten Parzellen einfügen.</p> <p>² Die Gemeinden legen für jeden Gebietsabschnitt in der Bauzone vom natürlich gewachsenen Boden ausgehende maximale Höhen für Aufschüttungen und Abtragungen fest, damit eine genügende Einordnung der Baute in das bestehende Gelände sichergestellt werden kann.</p> <p>³ Beim Bau von Stützmauern oder vergleichbaren Bauwerken auf der Grenze oder innerhalb der Parzelle sowie beim Gefälle des gestalteten Terrains ist auf die natürliche Geländeform Rücksicht zu nehmen.</p>
<p>Art. 18¹ Besonders schutzwürdige Objekte</p> <p>¹ Einen besonderen Ortsbild- und Landschaftsschutz geniessen namentlich:</p> <p>a) Seen, Flüsse, Bäche und ihre Ufer. Die See- und Flussufer sind öffentlich zugänglich zu machen, soweit nicht Gründe des Natur- oder Landschaftsschutzes entgegenstehen oder unverhältnismässige Eingriffe in privates oder öffentliches Eigentum notwendig werden;</p> <p>b) Landschaften, Orts- und Strassenbilder, Bauten und Anlagen von besonderer Schönheit oder Eigenart, insbesondere von geschichtlicher, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung. Ihr besonderer Wert darf nicht geschmälert werden;</p> <p>c) für die Landschaft oder für Siedlungen charakteristische Baumbestände, Gehölze, Hecken, Gärten, Plätze, Lauben, Durchgänge, Innenhöfe und dergleichen; sie sind ihrer Bedeutung gemäss zu erhalten, allenfalls wiederherzustellen, zu ersetzen oder neu zu gestalten.</p> <p>² Besonders schutzwürdige Objekte dürfen weder nachteilig verändert, noch abgebrochen, noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden.</p> <p>³ Die Gemeinden können die besonders schutzwürdigen Objekte in ihren Zonennutzungsplänen oder Inventaren bezeichnen. In Ermangelung entscheiden sie von Fall zu Fall innerhalb der Bauzone.</p>	<p>Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. November 1998</p>

<p>⁴ Der Staatsrat regelt das Verfahren der Inventarisierung in der Bauverordnung, welche die Zusammenarbeit der Gemeinden und kantonalen Dienststellen, die öffentliche Planaufgabe, das Einsprache- und Beschwerdeverfahren, die Offenlegung und Ergänzung sowie das Inkrafttretendes Inventars regelt.</p> <p>⁵ Die Unterschutzstellung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist von Fall zu Fall durch die zuständige Behörde zu beschliessen.</p> <p>⁶ Der Schutz von Objekten, die aufgrund besonderer Gesetzgebung in Inventaren des Bundes oder des Kantons verzeichnet sind, wird durch jene Gesetzgebung umschrieben.</p>	
<p>Art. 19 Bauvorhaben in und an Gewässern</p> <p>¹ In Gewässern und im geschützten Uferbereich sind nur Bauten und Anlagen gestattet, welche für die öffentliche Nutzung und den Unterhalt der Gewässer notwendig sind, wie Anlagen für die Schifffahrt und den Bade- und Wassersport, Bootshäfen, Strandwege, Uferanlagen und dergleichen.</p> <p>² Private Anlagen der in Absatz 1 genannten Art können auf privatem See-oder Flussgrund oder im privaten Uferbereich bewilligt werden, falls keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p>³ Uferaufschüttungen und Materialablagerungen zu privaten Zwecken sind untersagt.</p> <p>⁴ Vorbehalten sind ferner das Wasserbaurecht und die Gesetzgebung über den Gewässerschutz, den Naturschutz, die Fischerei und die Schifffahrt.</p>	<p>Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG);</p> <p>Kantonales Gewässerschutzgesetz (kGSchG) ;</p> <p>Bundesgesetz über den Wasserbau;</p> <p>Gesetz über den Wasserbau.</p>
<p>Art. 20 Immissionen, Umweltschutz</p> <p>¹ Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen.</p> <p>² Im Grenzbereich gegenüber Wohnzonen ist auf diese Rücksicht zu nehmen. Es können im Baubewilligungsverfahren entsprechende Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.</p> <p>³ Weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.</p>	<p>Art. 30 BauG Umwelt und Immissionen 20 BauG</p> <p>¹ Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen.</p> <p>² Im Grenzbereich gegenüber Wohnzonen ist auf diese Rücksicht zu nehmen. Im Baubewilligungsverfahren können entsprechende Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.</p> <p>³ Weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.</p>
<p>Art. 21 Vorbehalt kommunalen Rechts</p> <p>Insbesondere für die gegenüber Nachbargrundstücken und gegenüber anderen Bauten und Anlagen einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände können die Gemeinden strengere Vorschriften als jene nach diesem Gesetz erlassen.</p>	

Art. 22 Bauabstände: Grenzabstand im allgemeinen

¹ Der Grenzabstand beträgt ein Drittel der Fassadenhöhe, mindestens aber drei Meter von jedem Punkt der Fassade.

² Über die Fassade vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, Hauseingänge, Balkone, Veranden, Erker, freistehende Treppen und dergleichen werden nur ab einer Ausladung von 1.50 m mit einberechnet.

³ Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil 2 m, sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und nicht mehr als 2.50 m Fassadenhöhe, 3.50 m Firsthöhe und eine Grundfläche von mehr als 10 m² aufweisen.*

⁴ Bauten und Anlagen, die vollständig unter das gewachsene Terrain zu stehen kommen, dürfen unter Vorbehalt des Strassengesetzes an die Grenze gebaut werden.

⁵ Durch Errichtung einer Dienstbarkeit der Grundeigentümer können die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstandes auf die beiden Grundstücke verteilt werden. Diese Dienstbarkeit ist zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

* Massgebend ist der französische Text: «...que l'emprise au sol n'excède pas 10 m².» (Redaktionskommission).

Art. 8 BauG Festlegung der Abstände **Neu**

¹ Die Gemeinden legen grundsätzlich für jeden Zonentyp ihres Nutzungsplans einen Grenz- und Gebäudeabstand fest. Ebenso ist für An- und Kleinbauten grundsätzlich ein verminderter Grenzabstand festzulegen.

² Für einzelne, im Zonennutzungsplan zu bezeichnende Sektoren können die Gemeinden auf die Festlegung eines Grenz- und Gebäudeabstands verzichten, sofern auf diesen durch andere Vorschriften für eine kohärente Ortsplanung gesorgt ist.

³ Unter bestimmten Voraussetzungen können die Gemeinden durch einen Sondernutzungsplan Abweichungen von ihren im BZR festgelegten Grenz- und Gebäudeabständen zulassen.

⁴ Der Verzicht auf die Festlegung von Abständen für einen bestimmten Gebietsabschnitt oder aufgrund eines Sondernutzungsplanes gewährte Ausnahmen sind gegenüber an das Gebiet angrenzende Parzellen nicht anwendbar.

⁵ Durch Errichtung einer Dienstbarkeit der Grundeigentümer können die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstandes geändert werden. Diese Dienstbarkeit ist zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen. **22 Abs. 5 BauG**

Art. 7 BauG Grenzabstand und Gebäudeabstand **7.1 und 7.2 IVHB**

¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

² Vorspringende Gebäudeteile werden bei der Abstandberechnung nicht berücksichtigt.

³ Unterirdische Bauten unterstehen nicht den Regeln über die Bauabstände und können bis an die Grundstücksgrenzen gebaut werden.

Art. 5 BauV Vorspringende Gebäudeteile **3.4 IVHB**

¹ Als vorspringende Gebäudeteile gelten Teile, die höchstens 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen und - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - nicht mehr als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts ausmachen.

² Der Höchstanteil am Fassadenabschnitt von einem Drittel gilt allerdings nicht für Balkone.

³ Die Gemeinden bestimmen in ihrem BZR, ob sie vorspringende Gebäudeteile zulassen wollen oder nicht.

	<p>Art. 6 BauV Unterirdische Bauten 2.4 IVHB</p> <p>Unterirdische Bauten sind Bauten, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.</p> <p>Art. 7 BauV Festlegung der Abstände in Abhängigkeit zur Fassadenhöhe Neu</p> <p>Setzt die Gemeinde einen Mindestabstand in Abhängigkeit zur Fassadenhöhe fest, so gilt für den Begriff der Fassadenhöhe die Definition gemäss IVHB.</p> <p>Art. 8 BauV Anbauten und Kleinbauten 2.2 und 2.3 IVHB</p> <p>Eine Anbaute ist eine mit einem Gebäude zusammengebaute, eine Kleinbaute eine freistehende Baute, die nur Nebennutzflächen enthält und eine Grundfläche von höchstens 10 m² sowie eine Höhe von höchstens 3 m aufweisen darf.</p>
<p>Art. 23 Abstand vom Wald</p> <p>Bauten und Anlagen haben gegenüber Waldrändern und Waldgrundstücken einen Abstand von 10 m einzuhalten.</p> <p>Art. 24 Von Strassen und Gewässern</p> <p>¹ Die Abstände gegenüber Strassen richten sich nach dem Strassengesetz und den gestützt darauf erlassenen Gemeindevorschriften, jene gegenüber Gewässern nach dem Wasserbaupolizeigesetz.</p> <p>² Vorbehalten bleiben besondere Abstandsvorschriften eidgenössischer und anderer kantonaler Gesetze sowie die Baulinien.</p>	<p>Art. 10 BauG Vorbehalte zugunsten Spezialgesetzgebungen 23-24 BauG</p> <p>Vorbehalten bleiben in anderen Gesetzgebungen oder Regelungen festgesetzte einzuhaltende Abstände oder Freiräume, insbesondere solcher aus dem Bereich des Brandschutzes, des Forst- oder Gewässerschutzrechts.</p>
<p>Art. 25 Spielplätze; Aussenräume</p> <p>¹ Beim Bau von mehreren Wohneinheiten kann der Bauherr verpflichtet werden, ausreichend Spielplätze für Kinder zu schaffen. Ihre Zweckbestimmung kann durch Errichtung einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde dauernd erhalten werden.</p> <p>² Bei Wohnsiedlungen sind die Aussenräume den Anforderungen für ein angenehmes Wohnen entsprechend zu gestalten.</p>	<p>Art. 28 BauG Spielplätze; Aussenräume 25 BauG</p> <p>¹ Das kommunale Bau- und Zonenreglement kann vorschreiben, dass beim Bau von mehreren Wohneinheiten der Bauherr durch die zuständige Behörde verpflichtet werden kann, ausreichend Spielplätze für Kinder zu schaffen. Ihre Zweckbestimmung kann durch Errichtung einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde dauernd erhalten werden.</p> <p>² Die Aussenräume sind den Anforderungen für ein angenehmes Wohnen entsprechend zu gestalten.</p>
<p>Art. 26 Abstellplätze für Motorfahrzeuge</p> <p>¹ Bei der Ausführung von Bauten und Anlagen sowie bei der Zweckänderung bestehender Bauten und Anlagen hat der Bauherr auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe eine für den verursachten Mehrbedarf ausreichende Zahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge zu gewährleisten. Demnach fördern die zuständigen Behörden im</p>	<p>Art. 29 BauG Parkplätze Neu (26 BauG)</p> <p>¹ Die Pflichten in Zusammenhang mit Parkplätzen (obligatorische Einrichtung, Anzahl, Abmessungen, Standort, die Einrichtung von gemeinsamen Flächen, Ausnahmeregelungen und Ersatzleistungen) werden durch die Strassengesetzgebung und die kommunalen Reglemente geregelt.</p>

<p>Interesse einer sparsamen Verwendung des Bodens und mit Rücksicht auf das Verkehrsaufkommen und die Verkehrssicherheit die Schaffung gemeinsamer Parkanlagen auf öffentlichem und privatem Boden.</p> <p>² Die Gemeinden sind befugt, in ihren Baureglementen namentlich vorzusehen, dass:</p> <p>a) die nach Absatz 1 Pflichtigen sich angemessen an öffentlichen oder privaten Gemeinschaftsanlagen nach den Bestimmungen des Strassengesetzes beteiligen;</p> <p>b) von den Pflichtigen eine angemessene Ersatzabgabe erhoben wird, wenn sie weder Abstellplätze in genügender Zahl anlegen oder sich die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage als unzweckmässig erweist. Die Ersatzabgabe ist für die Finanzierung kollektiver Abstellplätze zu verwenden;</p> <p>c) in Gebieten, die nach der Ortsplanung vom privaten Motorfahrzeugverkehr zu entlasten oder freizuhalten sind, keine oder nur eine beschränkte Anzahl von Abstellplätzen, Garagen, Einstellhallen oder Parkhäuser errichtet werden dürfen.</p> <p>³ Die Zweckbestimmung der Abstellplätze kann durch Errichtung einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde sichergestellt werden.</p> <p>⁴ Um die nach dieser Bestimmung geltenden Verpflichtungen des Bauherrn sicherzustellen, verfügt die Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht, das zu seiner Gültigkeit keiner Eintragung in das Grundbuch bedarf. Der Grundeigentümer kann vom Pfandrecht befreit werden, wenn er eine dem Umfang des Pfandes entsprechende Bankgarantie aufbringt.</p>	<p>² Die Gemeinden können in ihrem Reglement eine Pflicht zur Einrichtung von Parkplätzen für alle Arten von Fahrzeugen vorsehen, namentlich solche für Fahr- und Motorräder</p>
<p>Art. 27 Sicherheit und Gesundheit</p> <p>¹ Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde auszuführen. Sie entsprechen den feuer-, gesundheits- und gewerbepolizeilichen Anforderungen.</p> <p>² Bauten und Anlagen dürfen die Sicherheit und Gesundheit von Personen nicht gefährden und das Eigentum Dritter nicht beeinträchtigen.</p> <p>³ Bauherren und ihre Auftraggeber sind für die Einhaltung der Vorschriften und der anerkannten Regeln der Baukunde verantwortlich.</p> <p>⁴ Für Arbeiterunterkünfte, die Verpflegung am Arbeitsplatz, Bauplatzeinrichtungen und bei allen Bauvorgängen sind die Anforderungen der Hygiene und der Unfallverhütung zu erfüllen.</p>	<p>Art. 27 BauG Sicherheit und Hygiene 27 BauG</p> <p>¹ Bauten und Anlagen müssen den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie haben die feuer-, gesundheits- und gewerbepolizeilichen Anforderungen einzuhalten.</p> <p>² Bauten und Anlagen dürfen die Sicherheit und Gesundheit von Personen nicht gefährden und das Eigentum Dritter nicht beeinträchtigen.</p> <p>³ Bauherren und ihre Auftraggeber sind für die Einhaltung der Vorschriften und der anerkannten Regeln der Baukunde verantwortlich.</p> <p>⁴ Arbeiterunterkünfte, Verpflegungsortlichkeiten, Baustelleneinrichtungen und alle Aktivitäten im Zusammenhang mit Bauvorgängen haben die Anforderungen der Hygiene und der Unfallverhütung einzuhalten.</p>
<p>Art. 27bis¹ Ausbauten und Verstärkungen</p> <p>Die Baubewilligung kann von baulichen Massnahmen abhängig gemacht werden, um den zerstörerischen Auswirkungen der Naturgefahren zu widerstehen.</p> <p>Art. 28 Rücksichtnahme auf Behinderte</p> <p>¹ Bauten und Anlagen, die nach ihrem Zweck auch behinderten und älteren Personen dienen sollen, sind möglichst so zu gestalten, dass sie für diese gut zugänglich und benützbar sind.</p> <p>² Das Nähere bestimmt die Gesetzgebung über die Eingliederung behinderter Menschen.</p>	

<p>Art. 29 Energierechtliche Bauvorschriften</p> <p>¹ Bauten und Anlagen sind energiesparend auszuführen und einzurichten.</p> <p>² Das Nähere bestimmt die Energiegesetzgebung.</p>	<p>Art. 31 BauG Energietechnische Bauvorschriften (Neuer Art. 29 BauG)</p> <p>¹ Bei bestehenden Gebäuden, welche umgebaut oder erneuert werden, um die Anforderungen der Verordnung betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen zu erfüllen oder um ein Minergie-Label oder ein anderes von der zuständigen Kantonsbehörde anerkanntes Label zu erhalten:</p> <p>a) wird die Überschreitung von maximal 20 cm für die Wärmedämmung oder Solaranlagen weder bei der Berechnung insbesondere der Gebäudehöhe, der Gebäude-, Grenz-, Gewässer-, Strassen- oder Parkplatzabstände noch bei den Baulinien angerechnet;</p> <p>b) wird eine Zusatzdämmung an Fassaden, einschliesslich Aussenverkleidung, bei der Berechnung der Nutzungsziffern nicht angerechnet.</p> <p>² Die Grundsätze von Absatz 1 gehen den kantonalen oder kommunalen Bestimmungen bezüglich Bauabstände, Bauhöhen, Baulinien und Berechnung der <i>Nutzungsziffern</i> vor. Vorbehalten bleiben insbesondere die feuerpolizeilichen Vorschriften (Baustoffe) und die Spezialgesetzgebung des Heimatschutzes.</p> <p>³ Bei einem Neubau wird eine Überschreitung bis zu 20 cm der im Baureglement der Gemeinde festgelegten maximalen Gebäudehöhe zugelassen, vorausgesetzt die Anforderungen an die Wärmedämmung von Dächern gemäss Bauverordnung sind erfüllt.</p> <p>Art. 32 BauG Vorbehalte zugunsten von Spezialgesetzgebungen und -regelungen Neu (27bis-28 BauG)</p> <p>Vorbehalten bleiben technische Anforderungen, die sich aus anderen Gesetzgebungen oder Reglementen ergeben, wie die technischen Vorschriften zur Naturgefahrenprävention oder zu einer behindertengerechten Bauweise.</p>
<p>Art. 30¹ Grundsätze</p> <p>¹ Ausnahmen von den Nutzungsvorschriften der Bauzonen und von den übrigen Bauvorschriften können von der gemäss Artikel 2 zuständigen Bewilligungsbehörde bewilligt werden, wenn ausserordentliche Verhältnisse oder wichtige Gründe vorliegen und weder öffentliche noch wesentliche Nachbarinteressen beeinträchtigt werden.</p> <p>² Ausnahmen für jederzeit entfernbar Klein- oder Fahrnisbauten können auf Zusehen bewilligt werden, wenn der Gesuchsteller ein genügendes Interesse dartut und einstweilen keine öffentlichen oder wesentlichen Nachbarinteressen entgegenstehen.</p> <p>³ Bei Bauvorhaben mit sowohl architektonisch als auch bautechnisch traditionellem oder experimentellem Charakter können die zuständigen Bewilligungsbehörden im Rahmen ihrer Zuständigkeiten, unter Beachtung der Rechte Dritter sowie des Landschafts- und Ortsbildschutzes Ausnahmen von den in diesem Gesetz, seinen Ausführungsbestimmungen und in den Gemeindebaureglementen festgelegten Vorschriften bewilligen.</p>	<p>Art. 6 BauG Ausnahmen 30 BauG</p> <p>¹ Ausnahmen von den Nutzungsvorschriften der Bauzonen und von den übrigen Bauvorschriften können von der zuständigen Behörde bewilligt werden, wenn ausserordentliche Verhältnisse oder wichtige Gründe vorliegen und weder öffentliche noch wesentliche Nachbarinteressen beeinträchtigt werden.</p> <p>² Ausnahmen für jederzeit entfernbar Klein- oder Fahrnisbauten können auf Zusehen <i>hin</i> bewilligt werden, wenn der Gesuchsteller ein hinreichendes Interesse geltend machen kann und wenn keine öffentlichen oder wesentlichen Nachbarinteressen beeinträchtigt werden.</p> <p>³ Bei Bauvorhaben mit traditionellem oder experimentellem Charakter (sowohl in architektonisch als auch bautechnischer Hinsicht) können die zuständigen Behörden im Rahmen ihrer Zuständigkeiten, unter Beachtung der Rechte Dritter sowie des Landschafts- und Ortsbildschutzes Ausnahmen von den in diesem Gesetz, seinen Ausführungsbestimmungen und in den Gemeindebaureglementen festgelegten Vorschriften bewilligen.</p>

Art. 31¹ Ausnahmen nach Art. 24c Abs. 2 RPG und Art. 42 RPV

¹ Bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone können erneuert, teilweise verändert oder wiederaufgebaut werden, wenn sie ihre Zweckbestimmung, ihr Volumen und ihre äussere Gestalt im wesentlichen beibehalten, sofern sie auf legalem Wege erstellt oder umgebaut wurden und dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist.

² Änderungen von Bauten und Anlagen sind zu bewilligen, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- a) wenn sie für den Schutz von erhaltenswerter Bausubstanz erwünscht sind und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird;
- b) wenn sie für eine sinnvolle Weiterverwendung dieser Bauten oder Anlagen nötig sind;
- c) wenn sie für das Gemeinwesen keinen neuen Erschliessungsaufwand verursachen;
- d) wenn sie den Interessen der Zone, insbesondere der Landwirtschaftszone, nicht zuwiderlaufen.

³ Eine geringfügige Vergrösserung des Volumens ist nur gestattet, wenn dies absolut notwendig ist, der bisherige Zustand im Wesentlichen bestehen und die Identität des Gebäudes gewahrt bleibt. Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Nutzungsplanänderung befand.

⁴ Mehrmalige Änderungen der gleichen Baute oder Anlage müssen den Vorschriften dieses Artikels entsprechen und sind im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Baute zu beurteilen.

⁵ Aufgehoben

Art. 31bis¹ Ausnahmen nach Art. 24d RPG

¹ In landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, können landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen unter den durch Artikel 24d Abs. 3 RPG formulierten Bedingungen zugelassen werden.

² Die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- a) die Bauten oder Anlagen wurden durch die Kantonale Baukommission, nach Vormeinung Unterkommission für Heimatschutz, unter Schutz gestellt;
- b) ihre dauernde Erhaltung kann nicht anders sichergestellt werden;
- c) sie werden für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt, sie sind für die vorgesehene Nutzung geeignet und haben keine Ersatzbaute oder -anlage zur Folge, die objektiv nicht notwendig ist;
- d) ihre äussere Erscheinung und ihre bauliche Grundstruktur bleiben im Wesentlichen unverändert;
- e) es ist nur eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Einrichtungen notwendig und alle zusätzlichen Kosten für die Infrastrukturen und öffentlichen Dienste, die durch die totale Änderung der Zweckbestimmung entstehen, werden vom Eigentümer übernommen;

⁴ Ausnahmewilligungen können für eine bestimmte Zeitdauer oder mit dem Vorbehalt jederzeitigen Widerrufs gewährt werden. Nach Ablauf der Befristung oder nach deren Widerruf ist die bewilligte Baute oder Anlage vom jeweiligen Eigentümer innert angemessener Frist zu entfernen; er hat keinen Anspruch auf Entschädigung.

⁵ Ausnahmewilligungen können an Bedingungen geknüpft und mit Auflagen verbunden werden. Zulässig sind insbesondere Bedingungen, wonach

a) im Enteignungsfall keine Entschädigung geleistet wird für wertvermehrnde Aufwendungen im Rahmen von Arbeiten, die aufgrund einer Ausnahmewilligung ausgeführt werden;

b) Bauten und Anlagen, die nur im Hinblick auf einen bestimmten Zweck bewilligt werden, nicht umgenutzt, abparzelliert oder in Stockwerkeigentum aufgeteilt werden dürfen;

c) Sicherheit zu leisten ist für die Einhaltung von Pflichten, die mit der Baubewilligung verbunden sind.

⁶ Die Befristung, die Wegbedingung der Entschädigung (Beseitigungs- und Mehrwertrevers), die Zweckentfremdungs-, Abparzellierungs- und Aufteilungsverbote sowie die Pflicht zur Sicherheitsleistung sind vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

⁷ Die Ausnahmewilligungen ausserhalb der Bauzone werden durch das Bundesrecht geregelt. Die KBK ist zuständig, als schützenswert eingestufte Bauten und Anlagen unter Schutz zu stellen.

<p>f) die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke ist nicht gefährdet; g) es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.</p> <p>Art. 32 Nebenbestimmungen; Anmerkungen im Grundbuch</p> <p>¹ Ausnahmebewilligungen können für eine bestimmte Zeitdauer oder mit dem Vorbehalt jederzeitigen Widerrufs gewährt werden. Bei Ablauf der Befristung und bei Widerruf ist die bewilligte Baute oder Anlage vom jeweiligen Eigentümer innert angemessener Frist zu entfernen; er hat keinen Anspruch auf Entschädigung.</p> <p>² Baubewilligungen können an Bedingungen geknüpft und mit Auflagen verbunden werden. Zulässig sind insbesondere Bestimmungen, wonach a) für wertvermehrnde Aufwendungen, die als Ausnahme bewilligt werden, im Enteignungsfall keine Entschädigung geleistet wird;</p> <p>b) Bauten und Anlagen, die nur im Hinblick auf einen bestimmten Zweck bewilligt werden, nicht zweckentfremdet, abparzelliert oder in Stockwerkeigentum aufgeteilt werden dürfen;</p> <p>c) Sicherheit zu leisten ist für die Einhaltung von Pflichten, die mit der Baubewilligung verbunden sind.</p> <p>³ Die Befristung, die Wegbedingung der Entschädigung (Beseitigungs- und Mehrwertrevers), die Zweckentfremdungs- Abparzellierungs- und Aufteilungsverbote sowie die Pflicht zur Sicherheitsleistung sind vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.</p>	
<p>Art. 33¹ Aufgabe und Befugnisse</p> <p>¹ Das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei bezwecken die Durchsetzung des Baurechts und die Wahrung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit im Bauwesen, sowie des natürlichen und gebauten Erbes.</p> <p>² Das Baubewilligungsgesuch ist vom Gesuchsteller oder von dessen Bevollmächtigten einzureichen und vom Grundeigentümer mit zu unterzeichnen.</p> <p>³ Die zuständigen Behörden treffen im Rahmen ihrer Befugnisse die im Gesetz vorgesehenen Massnahmen. Sie haben das Recht, Grundstücke, Gebäude und Räume zu betreten, wenn rechtserhebliche Sachverhalte nur so feststellbar sind.</p>	
<p>Art. 34 Verordnung über das Baubewilligungsverfahren</p> <p>¹ Die nähere Ordnung des Baubewilligungsverfahrens und der Baupolizei ist Sache der Bauverordnung.</p> <p>² Sie regelt:</p> <p>a) die Bewilligungsfälle nach eidgenössischem und kantonalem Recht sowie die bewilligungsfreien baulichen Massnahmen;</p> <p>b) die Bewilligungsarten, die Zusammensetzung, Organisation und die Aufgaben der kantonalen Baukommission (KBK) sowie des kantonalen Bausekretariates (KBS);</p> <p>c) die Organisation und die Kompetenzen der konsultativen Kommission für Architektur;</p> <p>d) die Anforderungen an die Baueingabe, die vorläufige Prüfung von Baueingaben und den Bauteilscheid, dessen Eröffnung sowie die Baupolizei;</p> <p>e) die Anforderungen an die Erlangung aller für die Erstellung der kantonalen Baustatistik notwendigen Unterlagen mit Einschluss der Baugesuche innerhalb der Bauzonen;</p>	<p>Art. 64 BauG Vollzug 58 BauG</p> <p>¹ Der Staatsrat erlässt die zum Vollzug des Gesetzes notwendigen Vorschriften.</p> <p>² Die Bauverordnung regelt insbesondere:</p> <p>a) die Anwendung der baurechtlichen Vorschriften im Einzelfall;</p> <p>b) das Baubewilligungsverfahren, insbesondere das Baugesuch, die beizubringenden Unterlagen, die vorläufige Prüfung, die Eröffnung der Entscheide;</p> <p>c) die Organisation, Zusammensetzung und die Aufgaben der Kantonalen Baukommission sowie des Kantonalen Bausekretariates;</p> <p>d) die Baupolizei;</p> <p>e) die Gültigkeit, die Dauer und die Verlängerung der Baubewilligung sowie der Baubeginn.</p>

<p>f) die Geltung, Befristung und Verlängerung der Baubewilligung; g) die Gebühren und Kosten.</p>	
<p>Art. 35 Baueingabe</p> <p>¹ Der Gesuchsteller leitet das Verfahren mit der Baueingabe bei der zuständigen Gemeindebehörde ein. Die Baueingabe gilt zugleich als Baugesuch für die weiteren Bewilligungen, welche das Bauvorhaben erfordert.</p> <p>² Die Baueingabe muss Angaben und Unterlagen enthalten, die für die Prüfung des Baugesuches und der weiteren Bewilligungsgesuche notwendig sind.</p> <p>³ Erfordert das Bauvorhaben Ausnahmen, so ist dem Baugesuch das begründete Ausnahmegesuch beizufügen.</p>	<p>Art. 38 BauG Baugesuch 35 BauG</p> <p>¹ Der Gesuchsteller leitet das Verfahren mit dem Baugesuch bei der zuständigen Behörde ein. Das Baugesuch gilt zugleich als Gesuch für die weiteren Bewilligungen, welche für das Bauvorhaben erforderlich sind.</p> <p>² Das Baugesuch muss alle Angaben und Unterlagen enthalten, die für die Prüfung des Baugesuches und der weiteren Bewilligungsgesuche notwendig sind.</p> <p>³ Erfordert das Bauvorhaben Ausnahmen, so ist dem Baugesuch das begründete Ausnahmegesuch beizufügen.</p>
<p>Art. 36 Ordentliches Baubewilligungsverfahren</p> <p>¹ Alle nach diesem Gesetz und der Bauverordnung bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sind von der Gemeinde spätestens 30 Tage nach Erhalt der vollständigen Akten nach den Bestimmungen der Bauverordnung aufzulegen.</p> <p>² Die Publikation hat im kantonalen Amtsblatt und in der Gemeinde gemäss Ortsgebrauch zu erfolgen.</p> <p>³ Für unbedeutende Arbeiten und für Planänderungen, welche keine Interessen Dritter berühren, kann von einer öffentlichen Planaufgabe abgesehen werden. Der Gesuchsteller ist über den Verzicht auf die öffentliche Planaufgabe schriftlich zu benachrichtigen.</p>	<p>Art. 39 BauG Publikation 36 BauG</p> <p>¹ Alle baubewilligungspflichtigen Vorhaben sind von der zuständigen Behörde spätestens 30 Tage nach Erhalt der vollständigen Akten öffentlich aufzulegen.</p> <p>² Die Publikation hat im kantonalen Amtsblatt zu erfolgen.</p> <p>³ Für unbedeutende Arbeiten und Projektänderungen, welche keine Interessen Dritter berühren, kann von einer öffentlichen Planaufgabe abgesehen werden. Der Gesuchsteller ist über den Verzicht auf die öffentliche Planaufgabe schriftlich zu benachrichtigen.</p>
<p>Art. 37¹ Inhalt</p> <p>Die Publikation hat zu enthalten:</p> <p>a) den Namen des Baugesuchstellers und Projektverfassers;</p> <p>b) die genaue Bezeichnung der Bauparzelle (Nummer, Plan und Ortsnamen), die Koordinaten der topographischen Karte, den Namen des Grundeigentümers sowie die Art des Bauvorhabens;</p> <p>c) die Nutzungszone und den Hinweis auf allenfalls geltende Sonderbauvorschriften für Detailnutzungs- oder Quartierpläne;</p> <p>d) die Angabe darüber, dass das Bauvorhaben Ausnahmen, namentlich gemäss Artikel 24 RPG, beansprucht;</p> <p>e) die Bekanntgabe von Ort und Zeit der Auflage der Baugesuchsakten, der Einsprachemöglichkeit mit Angabe der Einsprachefrist.</p>	<p>Art. 40 BauG Inhalt der Publikation 37 BauG</p> <p>Die Publikation hat zu enthalten:</p> <p>a) den Namen des Baugesuchstellers und Projektverfassers;</p> <p>b) die genaue Bezeichnung der Bauparzelle (Nummer, Plan und Ortsnamen), die Koordinaten der topographischen Karte, den Namen des Grundeigentümers sowie die Art des Bauvorhabens;</p> <p>c) die Nutzungszone und den Hinweis auf allenfalls geltende Sonderbauvorschriften für Detailnutzungs- oder Quartierpläne;</p> <p>d) die Angabe darüber, dass das Bauvorhaben Ausnahmen im Sinne der geltenden Gesetzgebung benötigt;</p> <p>e) die Bekanntgabe von Ort und Zeit der Auflage der Baugesuchsakten, der Einsprachemöglichkeit mit Angabe der Einsprachefrist.</p>
<p>Art. 38 Auflage</p> <p>Das Baugesuch, die zugehörigen Pläne und die weiteren Unterlagen können bei der Gemeindeverwaltung von jeder am Bauvorhaben interessierten Person während der Einsprachefrist eingesehen werden.</p>	<p>Art. 41 BauG Auflage 38 BauG</p> <p>Das Baugesuch, die zugehörigen Pläne und die weiteren Unterlagen können bei der Gemeindeverwaltung von jeder am Bauvorhaben interessierten Person während der Einsprachefrist eingesehen werden.</p>

<p>Art. 39 Einsprache: Einsprachegrund</p> <p>Mit der Einsprache gegen ein Bauvorhaben kann geltend gemacht werden, dieses widerspreche den öffentlichrechtlichen Vorschriften.</p>	<p>3. Abschnitt: Einsprache 39-43 BauG</p> <p>Art. 42 BauG Einsprachegrund</p> <p>Mit der Einsprache gegen ein Bauvorhaben kann nur die Verletzung öffentlichrechtlicher Bestimmungen geltend gemacht werden.</p>
<p>Art. 40 Einsprachebefugnis</p> <p>Zur Einsprache sind befugt:</p> <p>a) Personen, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind;</p> <p>b) jede andere natürliche oder juristische Person, welche durch das Gesetz ermächtigt ist, Einsprache zu erheben.</p>	<p>Art. 43 BauG Einsprachebefugnis</p> <p>Zur Einsprache sind befugt:</p> <p>a) Personen, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind;</p> <p>b) jede andere natürliche oder juristische Person, welche durch das Gesetz ermächtigt ist, Einsprache zu erheben.</p>
<p>Art. 41² Frist und Form</p> <p>¹ Die Einsprachefrist beträgt 30 Tage und beginnt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt zu laufen.</p> <p>² Die Einsprachen sind schriftlich bei der in der Publikation für zuständig genannten Behörde einzureichen. Sie sind zu begründen.</p> <p>³ Bei gemeinsamen Einsprachen ist ein Vertreter zu bezeichnen; fehlt diese Bezeichnung, so gilt der Erstunterzeichnete als Vertreter.</p>	<p>Art. 44 BauG Frist und Form</p> <p>¹ Die Einsprachefrist beträgt 30 Tage und beginnt mit der Publikation im Amtsblatt zu laufen.</p> <p>² Die Einsprachen sind schriftlich bei der in der Publikation als zuständig genannten Behörde einzureichen. Sie sind zu begründen.</p> <p>³ Bei gemeinsamen Einsprachen ist ein Vertreter zu bezeichnen; fehlt diese Bezeichnung, so gilt der Erstunterzeichnete als Vertreter.</p>
<p>Art. 42 Die Rechtsverwahrung</p> <p>¹ Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung des Baugesuchstellers und der Behörde über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten.</p> <p>² Zur Anmeldung einer Rechtsverwahrung ist innert der Einsprachefrist jedermann befugt, der zivilrechtlich rechts- und handlungsfähig ist.</p>	<p>Art. 45 BauG Rechtsverwahrung</p> <p>¹ Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung des Baugesuchstellers und der Behörde über private Rechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten.</p> <p>² Zur Anmeldung einer Rechtsverwahrung ist innert der Einsprachefrist jedermann befugt, der zivilrechtlich rechts- und handlungsfähig ist.</p>
<p>Art. 43 Einigungsverhandlung</p> <p>¹ Sind gegen das Baugesuch Einsprachen eingereicht worden, so kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen. Sie kann dies auch im Falle von Rechtsverwahrungen tun.</p> <p>² Über das Verhandlungsergebnis und die unerledigten Einsprachen ist ein Protokoll zu führen.</p>	<p>Art. 46 BauG Einigungsverhandlung</p> <p>¹ Sind gegen das Baugesuch Einsprachen eingereicht worden, so kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen. Sie kann dies auch im Falle von Rechtsverwahrungen tun.</p> <p>² Über das Verhandlungsergebnis und die unerledigten Einsprachen ist ein Protokoll zu führen.</p>
<p>Art. 44 Vorentscheid</p> <p>¹ Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann um einen Vorentscheid über wichtige Bau- und Nutzungsfragen ersucht werden.</p>	<p>Art. 37 BauG Gesuch um Vorentscheid 44 BauG und 50 BauV</p> <p>¹ Zur Abklärung wichtiger Bau- und Nutzungsfragen kann die zuständige Baubewilligungsbehörde um einen Vorentscheid ersucht werden. Dem Gesuch sind alle zu dessen Beurteilung notwendigen Unterlagen beizulegen.</p>

<p>² Der Vorentscheid ist im gleichen Verfahren zu treffen wie der Entscheid über die Baubewilligung.</p> <p>³ Der Vorentscheid hat die gleiche Geltungsdauer wie die Baubewilligung.</p>	<p>² Anwendbar ist dasselbe Verfahren wie bei einem Baugesuch.</p> <p>³ Der Vorentscheid ist für Dritte und die Baubewilligungsbehörden verbindlich. Er stellt eine gültige Baubewilligung für die behandelten Punkte dar, sofern er immer noch in Kraft ist und sich die Verhältnisse nicht verändert haben. Seine Wirkung entfaltet er erst im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens.</p> <p>⁴ Ein Vorentscheid hat dieselbe Gültigkeitsdauer wie eine Baubewilligung.</p>
<p>Art. 45 Bauentscheid</p> <p>¹ Der Bauentscheid umfasst die Beurteilung des Baugesuches, der zugehörigen Ausnahmegesuche sowie der unerledigten Einsprachen.</p> <p>² Massgebend ist das im Zeitpunkt der Entscheidung geltende Recht.</p> <p>³ Mit dem Bauentscheid sind den Beteiligten die Entscheide über die erforderlichen weiteren Bewilligungen zu eröffnen, soweit nicht Bestimmungen der besonderen Gesetzgebung entgegenstehen.</p>	<p>Art. 47 BauG Bauentscheid</p> <p>¹ Der Bauentscheid umfasst die Beurteilung des Baugesuches, der zugehörigen Ausnahmegesuche sowie der unerledigten Einsprachen. 45 Abs.1 BauG</p> <p>² Der Bauentscheid kann Bedingungen und Auflagen enthalten, deren Anmerkung im Grundbuch angeordnet werden kann. Für Bauten, die eigens zum Zweck einer bestimmten Tätigkeit errichtet und deren Entfernung mit Beendigung dieser Tätigkeit gerechtfertigt ist, insbesondere für landwirtschaftliche, gewerbliche oder industrielle Bauten, kann die zuständige Behörde in der Baubewilligung verlangen, dass die Baute nach Beendigung der Tätigkeit wieder beseitigt werden muss; zur Gewährleistung der Beseitigung der Baute kann die zuständige Behörde vor Erteilung der Bewilligung vom Gesuchsteller zudem verlangen, dass er die erforderlichen Sicherheiten in Form einer Garantie oder eines Grundpfandes erbringt. Neu</p> <p>³ Gleichzeitig mit dem Bauentscheid sind den Beteiligten die Entscheide über die erforderlichen weiteren Bewilligungen zu eröffnen, soweit nicht Bestimmungen der besonderen Gesetzgebung entgegenstehen. 45 Abs.3 BauG</p>
<p>Art. 46¹ Baubeschwerde; aufschiebende Wirkung</p> <p>¹ Bauentscheide können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit schriftlicher und begründeter Beschwerde beim Staatsrat angefochten werden.</p> <p>² Die Baubeschwerde hat keine aufschiebende Wirkung; diese kann jedoch von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordnet werden.</p> <p>³ Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung ist innert der Frist von zehn Tagen zu stellen. Bis zur rechtskräftigen Erledigung des Gesuches betreffend die aufschiebende Wirkung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.</p> <p>⁴ Der Inhaber einer Baubewilligung für den vollständigen oder teilweisen Abbruch eines Gebäudes darf davon nicht Gebrauch machen, bevor sie rechtskräftig ist.</p> <p>⁵ Mit Ausnahme der Entscheide bezüglich der aufschiebenden Wirkung und allfälliger vorsorglicher Massnahmen obliegt die Baupolizei während des Beschwerdeverfahrens der erstinstanzlichen Behörde.</p> <p>Art. 47 Sicherheiten</p> <p>¹ Wurde die aufschiebende Wirkung auf Antrag des Beschwerdeführers angeordnet, so kann von diesem die Leistung von Sicherheiten für Verfahrenskosten und für allfällige Parteientschädigung verlangt werden.</p> <p>² Werden die Sicherheiten nicht in der von der zuständigen Behörde festgelegten Frist geleistet, so wird die verfügte aufschiebende Wirkung hinfällig.</p>	<p>Art. 48 BauG Beschwerde; aufschiebende Wirkung 46 BauG</p> <p>¹ Bauentscheide können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit schriftlicher und begründeter Beschwerde beim Staatsrat angefochten werden.</p> <p>² Die Baubeschwerde hat keine aufschiebende Wirkung; diese kann jedoch von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordnet werden.</p> <p>³ Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung ist innert der Frist von zehn Tagen zu stellen. Bis zur rechtskräftigen Erledigung des Gesuches betreffend die aufschiebende Wirkung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.</p> <p>⁴ Der Inhaber einer Baubewilligung für den vollständigen oder teilweisen Abbruch eines Gebäudes darf davon nicht Gebrauch machen, bevor sie rechtskräftig ist.</p> <p>⁵ Mit Ausnahme der Entscheide bezüglich der aufschiebenden Wirkung und allfälliger vorsorglicher Massnahmen obliegt die Baupolizei während des Beschwerdeverfahrens der erstinstanzlichen Behörde.</p> <p>⁶ Wurde die aufschiebende Wirkung auf Antrag des Beschwerdeführers angeordnet, so kann von diesem die Leistung von Sicherheiten für Verfahrenskosten und für allfällige Parteientschädigung verlangt werden. Werden die Sicherheiten nicht in der von der zuständigen Behörde festgelegten Frist geleistet, so wird die verfügte aufschiebende Wirkung hinfällig.</p>

<p>Art. 48¹ Schaden</p> <p>¹ Der Beschwerdeführer hat den durch das Gesuch um aufschiebende Wirkung entstandenen Schaden zu ersetzen, wenn er arglistig oder grobfahrlässig gehandelt hat.</p> <p>² Die Schadenersatzklage ist nach Wahl des Klägers beim Zivilrichter, in dessen Kreis das vom Baugesuch betroffene Grundstück liegt oder am Wohnsitz des Beschwerdeführers zu erheben.</p>	
<p>Art. 49¹ Zuständigkeit; Aufgaben, Oberaufsicht</p> <p>¹ Die Baupolizei ist Aufgabe der zuständigen Baubewilligungsbehörde.</p> <p>² Der Staatsrat übt die Oberaufsicht über die Baupolizei aus. Für ihn handelt das zuständige Departement.</p> <p>³ Die Organe der Baupolizei treffen im Rahmen ihrer Zuständigkeit alle Massnahmen, die zur Durchführung dieses Gesetzes und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.</p> <p>⁴ Zur Feststellung des Sachverhaltes können die Organe der Baupolizei namentlich:</p> <p>a) Anhörungen durchführen;</p> <p>b) Grundstücke betreten, Baustellen, Räume und andere Anlagen inspizieren;</p> <p>c) von den angesprochenen Personen alle Auskünfte, wie auch alle nötigen Dokumente über die sich in Ausführung befindlichen Arbeiten und die früheren Belege über das Objekt verlangen.</p> <p>⁵ Der Inhaber einer Baubewilligung oder sein Vertreter ist verpflichtet:</p> <p>a) am Eingang der Baustelle auf seine Kosten eine Bescheinigung der Baubewilligung während der Dauer der Bauarbeiten anzubringen;</p> <p>b) der Gemeinde beziehungsweise der Kantonalen Baukommission den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten mitzuteilen.</p> <p>⁶ Die Gemeindevertreter und die kantonalen Beamten, die zu diesem Zweck vom Gemeinderat beziehungsweise vom Staat bezeichneten werden, sind verpflichtet, die Kantonale Baukommission über alle Bauarbeiten an sich ausserhalb der Bauzonen befindlichen Objekten zu informieren, die ohne Baubewilligung, in Nichteinhaltung der erteilten Bewilligung oder in Verletzung anderer Vorschriften ausgeführt werden. Die Interventionskosten der Gemeinden sind dem Kanton in Rechnung zu stellen.</p> <p>Art. 50 Weitere Aufgaben</p> <p>Den Baupolizeibehörden obliegt insbesondere:</p> <p>a) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen;</p> <p>b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen;</p> <p>c) die Erteilung oder Verweigerung der Wohn- und Betriebsbewilligung;</p> <p>d) die Verpflichtung, Fehlbare wegen Zuwiderhandlungen gegen die Bauvorschriften anzuzeigen.</p>	<p>Art. 49 BauG Zuständigkeiten und Oberaufsicht</p> <p>¹ Die Baupolizei ist Aufgabe der zuständigen Baubewilligungsbehörde.</p> <p>² Der Staatsrat übt die Oberaufsicht über die Baupolizei aus. Für ihn handelt das zuständige Departement.</p> <p>³ Die Organe der Baupolizei treffen im Rahmen ihrer Zuständigkeit alle Massnahmen, die zur Durchführung dieses Gesetzes und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.</p> <p>Art. 50 BauG Aufgaben</p> <p>¹ Den Baupolizeibehörden obliegt insbesondere: 50 BauG</p> <p>a) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen;</p> <p>b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen;</p> <p>c) die Erteilung oder Verweigerung der Wohn- oder Nutzungsbewilligung;</p> <p>d) die Verpflichtung, Fehlbare wegen Zuwiderhandlungen gegen die Bauvorschriften anzuzeigen</p> <p>² Zur Feststellung des Sachverhaltes können die Organe der Baupolizei namentlich:</p> <p>a) Anhörungen durchführen; 49 Abs. 4 BauG</p> <p>b) Grundstücke betreten, Baustellen, Räume und andere Anlagen inspizieren;</p> <p>c) von den angesprochenen Personen alle Auskünfte, wie auch alle nötigen Dokumente über die sich in Ausführung befindlichen Arbeiten und die früheren Belege über das Objekt verlangen.</p> <p>³ Der Inhaber einer Baubewilligung oder sein Vertreter ist verpflichtet: 49 Abs. 6 BauG</p> <p>a) am Eingang der Baustelle auf seine Kosten eine Bescheinigung der Baubewilligung während der Dauer der Bauarbeiten anzubringen;</p> <p>b) der Gemeinde beziehungsweise der Kantonalen Baukommission den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten mitzuteilen.</p> <p>⁴ Die Gemeinde ist verpflichtet, die Kantonale Baukommission über alle Bauarbeiten an sich ausserhalb der Bauzonen befindlichen Objekten zu informieren, die ohne Baubewilligung, in Nichteinhaltung der erteilten Bewilligung oder in Verletzung anderer Vorschriften ausgeführt werden. Die Interventionskosten der Gemeinden sind dem Kanton in Rechnung zu stellen.</p>

Art. 51 Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes; Grundsatz und Inhalt

¹ Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so verfügt die zuständige Baupolizeibehörde die totale oder teilweise Einstellung der Bauarbeiten und lässt sie befolgen; sie kann ein Benützungsverbot für widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen erlassen, wenn es die Verhältnisse erfordern. Diese Verfügungen sind unverzüglich vollstreckbar.

² Die Baupolizeibehörde setzt sodann dem jeweiligen Grundeigentümer oder Baurechtinhaber eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Androhung der Ersatzvornahme.

³ Die Wiederherstellungsverfügung muss enthalten:

- a) die genaue Bezeichnung der Massnahme, die der Pflichtige zur Herbeiführung des rechtmässigen Zustandes zu treffen hat;
- b) die Angabe der Frist, innert welcher die verfügte Massnahme auszuführen ist;
- c) die Androhung der Ersatzvornahme für den Fall der nicht rechtzeitigen Wiederherstellung;
- d) gegebenenfalls den Hinweis auf die Möglichkeit der Einreichung eines nachträglichen Baugesuches;
- e) die Angabe der Rechtsmittel.

⁴ Für die Wiederherstellung gilt insbesondere:

- a) die Wiederinstandstellungsverfügung wird aufgehoben, wenn der Pflichtige innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einreicht. Die Behörde kann die Frist aus wichtigen Gründen verlängern. Ein nachträgliches Baugesuch ist ausgeschlossen, wenn bereits rechtskräftig über das ordentliche Bauvorhaben entschieden worden ist;
- b) im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist gegebenenfalls zu prüfen, ob das Bauvorhaben allenfalls bewilligt werden kann;
- c) bei vollständiger oder teilweiser Bewilligung des Bauvorhabens fällt die Wiederherstellungsverfügung im entsprechenden Umfang dahin;
- d) im Falle des Bauabschlages entscheidet die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist; sie setzt dafür gegebenenfalls eine neue Frist.

⁵ Nach Ablauf von zehn Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern. Die Wiederherstellungsverfügung verjährt in jedem Fall nach 30 Jahren seit Beendigung der Bauarbeiten.

Art. 52 Störungen der öffentlichen Ordnung

¹ Landschaft, Umwelt, Siedlungen, Sicherheit und Gesundheit von Personen sowie erhebliche Sachwerte dürfen nicht durch unvollendete, mangelhaft unterhaltene, beschädigte oder vorschriftswidrig betriebene Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden.

Art. 51 BauG Einstellung der Bauarbeiten und Benützungsverbot **51 Abs.1 BauG**

¹ Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Abweichung zu einer erteilten Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften verletzt, so verfügt die zuständige Baupolizeibehörde die totale oder teilweise Einstellung der Bauarbeiten und lässt diese befolgen; wenn es die Umstände erfordern, kann sie ein Benützungsverbot für widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen erlassen.

² Diese Verfügungen sind unverzüglich vollstreckbar und eine Beschwerde gegen sie hat keine aufschiebende Wirkung.

Art. 52 BauG Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes und Legalisierung

¹ Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Abweichung zu einer erteilten Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften verletzt, so setzt die zuständige Baubehörde dem Grundeigentümer eine angemessene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme zu den ausgeführten Bauarbeiten. **Neu (51 Abs.2-4 BauG)**

² Ist eine Legalisierung der Baute nicht von vornherein ausgeschlossen, so gewährt die Behörde zur Legalisierung der ausgeführten Arbeiten eine angemessene Frist zur Eingabe eines Baugesuchs. Wird innert der gewährten Frist kein Gesuch eingereicht, so erlässt die Behörde eine Verfügung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, mit Möglichkeit der Hinterlegung eines Baugesuchs innert einer Frist von 30 Tagen. **Neu (51 Abs.2-4 BauG)**

³ Ist eine Legalisierung der Baute von vornherein ausgeschlossen, so erlässt die Behörde eine Verfügung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Diese Verfügung muss die genaue Bezeichnung der Massnahmen, die zur Herbeiführung des rechtmässigen Zustandes zu treffen sind, die Frist, innert welcher die verfügten Massnahmen auszuführen sind, die Androhung der Ersatzvornahme von Amtes wegen im Unterlassungsfall sowie die Rechtsmittelbelehrung enthalten. Eine Beschwerde hat aufschiebende Wirkung. **Neu (51 Abs.2-4 BauG)**

⁴ Nach Ablauf von zehn Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern. Die absolute Verjährung beträgt 30 Jahre nach Beendigung der Bauarbeiten. **Neu (51 Abs.5 BauG)**

Art. 53 BauG Störung der öffentlichen Ordnung **52 BauG**

¹ Die Landschaft, die Umwelt, das Ortsbild, die Sicherheit und Gesundheit von Personen sowie erhebliche Sachwerte dürfen nicht durch unvollendete, mangelhaft unterhaltene, beschädigte oder vorschriftswidrig betriebene Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden.

<p>² Wer die öffentliche Ordnung in der genannten Weise stört, ist von der Baupolizeibehörde zur Behebung der Störung innert angemessener Frist aufzufordern. Ist der Störer unbekannt, so ist die Aufforderung an den Eigentümer des Grundstückes zu richten, von welchem die Störung ausgeht.</p>	<p>² Wer die öffentliche Ordnung in der genannten Weise stört, ist von der Baupolizeibehörde zur Behebung der Störung innert angemessener Frist aufzufordern. Ist der Störer unbekannt, so ist die Aufforderung an den Eigentümer des Grundstückes zu richten, von welchem die Störung ausgeht.</p>
	<p>Art. 54 BauG Beseitigung nicht mehr genutzter oder nicht mehr betriebener Bauten Neuer Art. 52bis BauG</p> <p>¹ Wenn eine Baute nicht mehr genutzt oder nicht mehr betrieben wird und insbesondere aus Gründen des Landschaftsschutzes, der Raumentwicklung, des Umweltschutzes, der Gesundheit oder der Sicherheit ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Beseitigung besteht, kann die zuständige Baupolizeibehörde vom Eigentümer, Baurechtsnehmer oder jeder anderen Person, die die Herrschaft über die Baute hat oder hatte, verlangen, dass sie zur Deckung der Kosten für die Beseitigung der Baute, die vollständige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands sowie für die Kosten einer allfälligen Ersatzvornahme eine Sicherstellung in angemessener Form (Personalsicherheiten oder Realsicherheiten, andere Sicherheiten) leistet.</p> <p>² Bevor die Behörde die Sicherstellung anordnet, setzt sie eine angemessene Frist zur Stellungnahme betreffend die Art, den Umfang und die Modalitäten der Sicherstellung. Die Höhe der Sicherstellung wird insbesondere unter Berücksichtigung der Art, des Aufwands und der Besonderheiten der auszuführenden Arbeiten festgelegt. Die Behörde und der Adressat der Anordnung können sich auf die Bedingungen der Sicherstellung einigen, so dass diese nicht verfügt werden muss.</p> <p>³ Sind die Voraussetzungen von Abs. 1 erfüllt, setzt die zuständige Baupolizeibehörde eine angemessene Frist für die Beseitigung der Baute und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, unter Androhung der Ersatzvornahme.</p> <p>⁴ Entscheide betreffend die Sicherstellungen sowie die Beseitigung der Baute und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes können auch gefällt werden, wenn dies in der Baubewilligung nicht vorgesehen ist.</p> <p>⁵ Die Veräusserung oder die Teilung einer Liegenschaft, für welche eine Massnahme gemäss vorliegendem Artikel vorgesehen ist, ist der für die Massnahme zuständigen Behörde zur Genehmigung vorzulegen. Die zuständige Behörde lässt die Tatsache, dass die Liegenschaft mit einer Massnahme gemäss vorliegendem Artikel belastet ist, als Anmerkung in das Grundbuch eintragen.</p>
<p>Art. 53 Ersatzvornahme</p> <p>¹ Verfügungen nach Artikel 50-52, die sofort vollstreckbar oder rechtskräftig sind, setzt die zuständige Baupolizeibehörde zwangsweise durch, sobald feststeht, dass der Pflichtige trotz Androhung der Ersatzvornahme der Verfügung nicht nachkommt.</p> <p>² Besteht unmittelbare und ernstliche Gefahr für Personen oder erhebliche Sachwerte, so handelt die Behörde ohne weiteres Verfahren.</p> <p>³ Die Kosten der Ersatzvornahme sind vom Pflichtigen zu tragen. Das durchführende Gemeinwesen hat für Forderungen und Zinsen ein gesetzliches Pfandrecht, das zu seiner Gültigkeit keiner Eintragung in das Grundbuch bedarf.</p>	<p>Art. 55 BauG Ersatzvornahme 53 BauG</p> <p>¹ Verfügungen nach den Artikeln des vorliegenden Titels, die sofort vollstreckbar oder rechtskräftig sind, setzt die zuständige Baupolizeibehörde zwangsweise durch, sobald feststeht, dass der Pflichtige trotz Androhung der Ersatzvornahme der Verfügung nicht nachkommt.</p> <p>² Besteht unmittelbare und ernste Gefahr für Personen oder erhebliche Sachwerte, so handelt die Behörde ohne weiteres Verfahren.</p> <p>³ Die Kosten der Ersatzvornahme sind vom Pflichtigen zu tragen. Das durchführende Gemeinwesen verfügt für Forderungen und Zinsen über ein gesetzliches Pfandrecht, vorrangig vor allen anderen auf dem Grundstück lastenden Pfandrechte, das zur Gültigkeit keiner Eintragung in das Grundbuch bedarf.</p>

<p>⁴ Vernachlässigt eine Baupolizeibehörde ihre Pflichten, so hat an ihrer Stelle der Staatsrat die erforderlichen Massnahmen zu verfügen. Die Gemeinde haftet gegenüber dem Staat für die Kosten.</p>	<p>⁴ Vernachlässigt eine Baupolizeibehörde ihre Pflichten, so hat an ihrer Stelle der Staatsrat die erforderlichen Massnahmen zu verfügen. Die Gemeinde haftet gegenüber dem Staat für die Kosten.</p>
<p>Art. 54¹ Straftatbestände und Strafandrohungen</p> <p>¹ Mit einer Busse von 1'000 bis 100'000 Franken wird von der zuständigen Behörde bestraft:</p> <p>a) wer als Verantwortlicher (insbesondere als Eigentümer, Gesuchsteller, Projektverantwortlicher, Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleiter, Bauunternehmer) Bauarbeiten ausführt oder ausführen lässt, ohne im Besitze einer Baubewilligung zu sein oder dessen Baubewilligung noch nicht rechtskräftig geworden ist, der zuständigen Behörde den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten nicht anzeigt, die Bedingungen und Auflagen der erteilten Baubewilligung nicht einhält, eine Baubewilligung aufgrund ungenauer Angaben beantragt, ohne Wohn- oder Betriebsbewilligung eine Baute oder Anlage bewohnt, vermietet oder benutzt, baupolizeilichen Anordnungen nicht nachkommt, die ihm gegenüber ergangen sind;</p> <p>b) wer eine in diesem Gesetz auferlegten Verpflichtung nicht erfüllt;</p> <p>c) wer in irgendeiner anderen Weise gegen die Bestimmungen dieses Gesetzes oder dessen Ausführungsbestimmungen verstösst.</p> <p>² In schweren Fällen, insbesondere bei Ausführung von Bauten und Anlagen trotz rechtskräftigem Bauabschlag, bei Verletzung der Vorschriften aus Habgier oder im Wiederholungsfall kann die Busse bis auf 200'000 Franken erhöht werden. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne gemäss Artikel 58 des Schweizerischen Strafgesetzbuches einzuziehen.</p> <p>³ Darüber hinaus wird eine Busse von mindestens 10'000 Franken gegenüber demjenigen ausgesprochen, der Bauarbeiten weiterführt oder Bauten und Anlagen weiterhin benutzt, obwohl ihm eine Baueinstellung oder ein Benutzungsverbot zugestellt wurde.</p> <p>⁴ Im Falle der Nichtbefolgung der Wiederherstellungsverfügung nach Ablauf der gewährten Frist, werden von der zuständigen Behörde, unter Ansetzung einer neuen Frist, jeweils höhere Bussen ausgesprochen und dies solange, als der widerrechtliche Zustand fortbesteht.</p> <p>⁵ In leichten Fällen kann die in Absatz 1 vorgesehene Busse reduziert werden.</p> <p>⁶ Strengere Strafbestimmungen anderer Gesetze und Reglemente bleiben vorbehalten.</p>	<p>Art. 56 BauG Straftatbestände und Strafandrohungen 54 BauG</p> <p>¹ Mit einer Busse von 1'000 bis 100'000 Franken wird von der zuständigen Behörde bestraft:</p> <p>a) wer als Verantwortlicher (insbesondere als Eigentümer, Gesuchsteller, Projektverantwortlicher, Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleiter, Bauunternehmer) Bauarbeiten ausführt oder ausführen lässt, ohne im Besitze einer Baubewilligung zu sein oder dessen Baubewilligung noch nicht rechtskräftig geworden ist, der zuständigen Behörde den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten nicht anzeigt, die Bedingungen und Auflagen der erteilten Baubewilligung nicht einhält, eine Baubewilligung aufgrund ungenauer Angaben beantragt, ohne Wohn- oder Nutzungsbewilligung eine Baute oder Anlage bewohnt, vermietet oder benutzt, baupolizeilichen Anordnungen nicht nachkommt, die ihm gegenüber ergangen sind;</p> <p>b) wer einer ihm von diesem Gesetz auferlegten Verpflichtung nicht nachkommt;</p> <p>c) wer in irgendeiner anderen Weise gegen die Bestimmungen dieses Gesetzes oder dessen Ausführungsbestimmungen verstösst.</p> <p>In leichten Fällen kann die Busse ermässigt werden.</p> <p>² In schweren Fällen, insbesondere bei Ausführung von Bauten und Anlagen trotz rechtskräftigem Bauabschlag, bei Verletzung der Vorschriften aus Habgier oder im Wiederholungsfall, kann die Busse bis auf 200'000 Franken erhöht werden. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches einzuziehen.</p> <p>³ Darüber hinaus wird eine Busse von mindestens 10'000 Franken gegenüber demjenigen ausgesprochen, der Bauarbeiten weiterführt oder Bauten und Anlagen weiterhin benutzt, obwohl ihm eine Baueinstellung oder ein Benutzungsverbot zugestellt wurde.</p> <p>⁴ Wird einer Wiederherstellungsverfügung nicht innert der gewährten Frist nachgekommen, so spricht die zuständige Behörde eine Busse aus. Beschliesst die Behörde, eine weitere Frist zu gewähren, so erhöht sich die Busse mit jeder weiteren gewährten Frist.</p> <p>⁵ Strengere Strafbestimmungen anderer Gesetze und Reglemente bleiben vorbehalten.</p>
<p>Art. 55 Verjährung</p> <p>¹ Die Widerhandlungen verjähren in drei Jahren seit Erkennbarkeit. Die Bussen verjähren in der gleichen Frist seit Rechtskraft der Busse.</p> <p>² Die Verfolgungsverjährung wird durch jede Untersuchungshandlung, die Vollstreckungsverjährung durch jede Vollstreckungshandlung unterbrochen.</p> <p>³ Die absolute Verjährung tritt nach sechs Jahren ein; bei kumulativ ausgesprochenen Bussen nach zehn Jahren.</p>	<p>Art. 57 BauG Verjährung Neu (55 BauG)</p> <p>Die Zuwiderhandlungen verjähren nach 7 Jahren.</p>

<p>Art. 56 Verschiedene Bestimmungen</p> <p>¹ Ist die strafbare Handlung unter der Führung einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft begangen worden, so haften deren Organe solidarisch für die Busse, für die konfiszierbaren Gewinne, Gebühren und Kosten. Im Strafverfahren stehen ihr die Rechte einer Partei zu.</p> <p>² Staat und Gemeinden können im Strafverfahren Parteirechte ausüben. Sie sind befugt, auch hinsichtlich des Strafmasses zu appellieren.</p> <p>³ Das Strafverfahren ist durch die kantonale Spezialgesetzgebung geregelt.</p>	<p>Art. 58 BauG Verschiedene Bestimmungen Neu (56 BauG)</p> <p>¹ Bussen bis zu 5000 Franken sind nach der Schwere der Widerhandlung und des Verschuldens zu bemessen; andere Strafzumessungsgründe müssen nicht berücksichtigt werden.</p> <p>² Wird eine Widerhandlung bei der Geschäftsführung einer juristischen Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzelfirma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtungen für einen Dritten begangen, so kann die Behörde diese zur Bezahlung der Busse verurteilen und deren widerrechtlichen Gewinn einziehen.</p> <p>³ Staat und Gemeinden können im Strafverfahren Parteirechte ausüben. Sie sind befugt, auch hinsichtlich des Strafmasses zu appellieren.</p> <p>⁴ Im Übrigen ist das Strafverfahren durch die kantonale Strafgesetzgebung geregelt.</p>
<p>Art. 57 Aufhebung von Erlassen</p> <p>¹ Alle diesem Gesetz widersprechenden Vorschriften sind mit seinem Inkrafttreten aufgehoben.</p> <p>² Insbesondere sind aufgehoben:</p> <p>a) das Gesetz vom 19. Mai 1924 betreffend das Bauwesen;</p> <p>b) die Artikel 41, 42 und 43 des Gesetzes vom 23. Januar 1987 zur Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979;</p> <p>c) das Dekret vom 31. Januar 1992 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret);</p> <p>d) die Artikel 11, 12 und 13 des Gesetzes vom 18. November 1977 zum Schutz gegen Feuer und Naturelemente sowie die Artikel 42, 43, 44, 45 und 46 des Vollziehungsreglementes vom 4. Oktober 1978 zum Gesetz vom 18. November 1977 zum Schutz gegen Feuer und Naturelemente;</p> <p>e) die Artikel 52 und 53 des Gesetzes vom 21. November 1856 über die Bergwerke und Steinbrüche.</p>	<p>Art. 62 BauG Aufhebung von Erlassen Neu (57 BauG)</p> <p>¹ Alle diesem Gesetz widersprechenden Vorschriften sind mit seinem Inkrafttreten aufgehoben.</p> <p>² Der Beschluss über die Erhaltung der Bausubstanz ausserhalb der Bauzonen vom 22. Dezember 1993 ist aufgehoben.</p>
<p>Art. 57bis² Abänderung geltenden Rechts</p> <p>Ab dem Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes werden wie folgt abgeändert:</p> <p>a) Gesetz über die Gewerbepolizei vom 8. Februar 2007: Art. 28 Abs. 1</p> <p>¹ Die Einsprachen gegen ein Gesuch betreffend einen Spielsalon oder eine ähnliche Einrichtung können bei der zuständigen Behörde innerhalb von 30 Tagen ab Veröffentlichung im Amtsblatt eingereicht werden.</p> <p>b) Gesetz über die Beherbergung, die Bewirtung und den Kleinhandel mit alkoholischen Getränken vom 8. April 2004: Art. 30 Abs. 4</p> <p>⁴ Einsprachen gegen ein Gesuch können bei der Entscheidbehörde innerhalb von 30 Tagen ab Veröffentlichung im Amtsblatt eingereicht werden.</p>	<p>Art. 63 BauG Abänderung geltenden Rechts Neu</p> <p>¹ Das Reglement betreffend die Strassensignalisation und -reklamen wird folgendermassen geändert:</p> <p>Art. 8 Zuständige Behörden</p> <p>¹ Ausserorts ist Für das Aufstellen von Reklametafeln oder Ankiündigungen auf öffentlichen Verkehrsadern und innerhalb 30 Metern von deren Rand ist eine schriftliche Bewilligung erforderlich. Diese wird durch die zuständige kantonale Behörde für das Bauwesen den Gemeinderat nach Anhörung der Kommission für Strassensignalisation oder durch die Gemeinde, wenn es sich um öffentliche Gemeindeverkehrsadern handelt, erteilt. Für solche Einrichtungen ist keine zusätzliche Baubewilligung erforderlich.</p> <p>² Ausserhalb der Zone von 30 Metern sind die Bestimmungen der Gemeindereglemente, und das kantonale Baurecht und das Bundesrecht anwendbar.</p>

<p>c) Gesetz zur Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 23. Januar 1987: <i>Art. 34 Abs. 4</i> ⁴ Im Falle einer teilweisen Änderung des Zonennutzungsplans und des Baureglements sowie für die Sondernutzungspläne werden die Fristen für die öffentliche Auflage und die Einsprachen auf 20 Tage herabgesetzt.</p> <p>d) Enteignungsgesetz vom 8. Mai 2008: <i>Art. 25 Abs. 4</i> ⁴ Die Frist für die öffentliche Auflage und die Einsprache wird auf 20 Tage herabgesetzt, wenn der Antrag auf vorzeitige Besitznahme nach Ablauf der in Artikel 21 vorgesehenen Frist erfolgt.</p> <p>e) Strassengesetz vom 3. September 1965: <i>Art. 44</i> In dringenden Fällen können die in diesem Gesetz vorgesehenen Fristen auf 20 Tage herabgesetzt werden, sofern die betroffenen Eigentümer vorgängig hierüber informiert werden.</p> <p>f) Gesetz über den Wasserbau vom 15. März 2007: <i>Art. 41 Abs. 5</i> ⁵ Die Frist der öffentlichen Auflage beträgt 20 Tage.</p>	<p>³ Innerorts erteilt die zuständige kantonale Behörde für das Bauwesen die Bewilligung auf Vormeinung der Gemeinde und der Kommission für Strassensignalisation. Ausserorts ist die für das Bauwesen zuständige kantonale Behörde zu konsultieren.</p> <p>⁴ Die Kantonspolizei ist zuständig zur Erteilung von zeitlich begrenzten Bewilligungen (Plakate, Spruchbänder usw.) Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gesetzes über die Plakatreklamen.</p> <p>² Das Gesetz über den Wald und die Naturgefahren vom 14. September 2011 wird wie folgt geändert: Aufhebung Art. 19 Abs. 1 Ziff. 3 Bst. 1 BauV <i>Art. 43 Schutzmassnahmen</i> ¹ Die Einwohnergemeinden oder die betroffenen Dritten planen und ergreifen in Zusammenarbeit mit der Dienststelle die geeigneten Schutzmassnahmen zur Gefahrenverminderung. Die Schutzmassnahmen sind rechtsverbindlich in Ausführungsprojekten festzulegen. ² Die Ausführungsprojekte werden vom Staatsrat genehmigt. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung über den Wasserbau zur Genehmigung von Ausführungsprojekten. ³ Die Dienststelle kann, soweit notwendig, die erforderlichen Massnahmen anordnen.</p> <p>³ Das Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. November 1998 wird wie folgt geändert: Aufhebung Art. 18 BauG <i>Art. 9 Klassierung</i> ⁴ Das Klassierungsdossier präzisiert die Gründe für die kantonale oder kommunale Bedeutung der Inventarobjekte, sowie die voraussichtlichen finanzielle Auswirkungen der Klassierung. Von der öffentlichen Auflage des Dossiers bis zum rechtskräftigen Klassierungsentscheid darf an dem Zustand des zu klassierenden Objektes keinerlei Veränderung vorgenommen werden. <i>Art. 12 Klassierte Objekte</i> ⁴ Die Gemeinden regeln den Schutz der Objekte kommunaler Bedeutung gemäss der Spezialgesetzgebung, insbesondere der Bau- und Raumplanungsgesetzgebung können die besonders schutzwürdigen Objekte in ihren Zonennutzungsplänen oder Inventaren bezeichnen. In Ermangelung entscheiden sie von Fall zu Fall innerhalb der Bauzone. ⁵ Die Gemeinden beachten die Spezialgesetzgebung, insbesondere jene über die Raumplanung.</p>
<p>Art. 58 Vollzug</p> <p>¹ Der Staatsrat erlässt die zum Vollzug des Gesetzes notwendigen Vorschriften, welche dem Grossen Rat zur Genehmigung zu unterbreiten sind.</p> <p>² Gegenstand der Bauverordnung sind insbesondere: a) die Ausnützungsziffer und ihre Berechnungsart; b) das Verfahren über die Inventarisierung besonders schützenswerter Objekte; c) das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei; d) die Begriffsbestimmungen sowie Vorschriften über die Berechnungsweise und Berechnungsart.</p>	<p>Art. 64 BauG Vollzug 58 BauG</p> <p>¹ Der Staatsrat erlässt die zum Vollzug des Gesetzes notwendigen Vorschriften.</p> <p>² Die Bauverordnung regelt insbesondere: a) die Anwendung der baurechtlichen Vorschriften im Einzelfall; b) das Baubewilligungsverfahren, insbesondere das Baugesuch, die beizubringenden Unterlagen, die vorläufige Prüfung, die Eröffnung der Entscheide; c) die Organisation, Zusammensetzung und die Aufgaben der Kantonalen Baukommission sowie des Kantonalen Bausekretariates; d) die Baupolizei; e) die Gültigkeit, die Dauer und die Verlängerung der Baubewilligung sowie der Baubeginn.</p>

<p>Art. 59 Anpassung von Vorschriften</p> <p>¹ Die materiellen Vorschriften der Gemeinden und des Kantons sind, soweit nötig, innert fünf Jahren seit Inkrafttreten dieses Gesetzes anzupassen. Das sind solche Änderungen, die nach Art und Inhalt durch das eidgenössische und kantonale Recht zwingend vorgeschrieben sind.</p> <p>² Die redaktionellen Anpassungen bilden Gegenstand eines Beschlusses des Gemeinderates und unterliegen der Genehmigung durch den Staatsrat.</p> <p>³ Die redaktionellen Anpassungen sind innert drei Jahren seit Inkrafttreten des Gesetzes vorzunehmen und müssen insbesondere umfassen:</p> <p>a) das Ersetzen von Begriffen des bisherigen Rechts durch die entsprechenden Begriffe des neuen Rechts;</p> <p>b) das Ersetzen durch Verweisungen auf das neue Recht;</p> <p>c) das ersatzlose Streichen von Bestimmungen, die dem neuen Recht widersprechen.</p>	<p>Art. 65 BauG Anpassung der Vorschriften und Übergangsbestimmungen Neu (59 BauG)</p> <p>¹ Das vorliegende Gesetz ist ab seinem Inkrafttreten anwendbar. Sämtliche nach seinem Inkrafttreten gefällten Entscheide sind darauf zu stützen. Die folgenden Sonderbestimmungen sind anwendbar, bis die neuen kantonalen Bestimmungen innerhalb der im vorliegenden Artikel vorgegebenen Frist im BZR eingefügt worden sind.</p> <p>a) Die Ausnutzungsziffer nach altem Recht wird mit Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes durch die GFZ ersetzt. Eine Tabelle im Anhang zur Verordnung gibt für die bisherigen Werte der Ausnutzungsziffer die entsprechenden GFZ-Werte an. Die Einführung der neuen Bauziffer soll keinesfalls zu einer Verringerung des Baupotenzials führen.</p> <p>b) Bis die kantonalen Bestimmungen im BZR eingefügt worden sind, werden die Gesamtbauhöhe und die Fassadenhöhe nach altem Recht berechnet.</p> <p>² Die kommunalen Reglemente sind innert fünf Jahren ab Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes anzupassen.</p> <p>³ In einer Übergangszeit von fünf Jahren kann der Gemeinderat mittels Beschlüssen rein redaktionelle nichtmaterielle Anpassungen, wie die terminologischen Neuerungen und die veränderten Verweise auf das neue Recht sowie der Hinweis auf die derogatorische Kraft der neuen kantonalen Gesetzgebung, festlegen.</p>
<p>Art. 60 Inkrafttreten</p> <p>¹ Das vorliegende Gesetz untersteht dem fakultativen Gesetzesreferendum.</p> <p>² Der Staatsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes.</p> <p>So angenommen in zweiter Lesung im Grossen Rate zu Sitten, am 8. Februar 1996.</p>	<p>Art. 66 Inkrafttreten 60 BauG</p> <p>¹ Dieses Gesetz unterliegt dem fakultativen Referendum.</p> <p>² Der Staatsrat legt den Zeitpunkt seines Inkrafttretens fest.</p>

Bauverordnung	Künftige Bauverordnung / Künftiges Baugesetz
<p>Art. 1 Gegenstand - Zweck</p> <p>¹ Die Bauverordnung (nachstehend Verordnung) enthält die Ausführungsbestimmungen zum Baugesetz, soweit dafür nicht besondere Gesetze und dazugehörige Ausführungsbestimmungen bestehen.</p> <p>² Die Verordnung bezweckt die Durchsetzung des Baurechts und die Wahrung der öffentlichen Ordnung im Bauwesen für das ganze Kantonsgebiet.</p> <p>³ Das Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege findet Anwendung, sofern die Verordnung keine besonderen Bestimmungen enthält.</p>	<p>Art. 1 BauV Zweck und Geltungsbereich 1 BauV</p> <p>¹ Die Bauverordnung (nachstehend: Verordnung) enthält die Ausführungsbestimmungen zum Baugesetz, soweit dafür nicht besondere Gesetze und dazugehörige Ausführungsbestimmungen bestehen.</p> <p>² Die Verordnung bezweckt die Durchsetzung des Baurechts und die Wahrung der öffentlichen Ordnung im Bauwesen für das ganze Kantonsgebiet.</p>
<p>Art. 2 Vorbehalt zu Gunsten des Gemeinderechts</p> <p>¹ Die Gemeinden erlassen im Rahmen des übergeordneten Rechts ergänzende Bestimmungen zum Baugesetz und zur vorliegenden Verordnung.</p> <p>² Sie können abweichende Vorschriften erlassen, wenn es das Baugesetz und die Verordnung ausdrücklich vorsehen.</p>	<p>Art. 3 BauG Kommunale Reglementierung Neu</p> <p>Die kommunalen Bau- und Zonenreglemente (BZR) legen sämtliche erforderlichen Vollzugsbestimmungen, insbesondere betreffend die Gebäudedimensionen (Abstände, Höhe, Geschosse), die Bauziffern (Typen und Werte) und die Bauweise fest, unter Einhaltung der Bestimmungen des übergeordneten kantonalen, interkantonalen und eidgenössischen Rechts, insbesondere, sofern es sich um die Definition materieller Vorschriften handelt.</p>
<p>Art. 3 Gemeindebehörde</p> <p>¹ Gemeindebehörde im Sinne des Baugesetzes und der Verordnung ist der Gemeinderat.</p> <p>² Zur Erfüllung ihrer Aufgaben können sich die Gemeinden nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Gemeindeordnung zusammenschliessen.</p>	<p>Art. 2 BauV Gemeindebehörde 3 BauV und Neu</p> <p>¹ Die Gemeindebehörde im Sinne des Baugesetzes und der Verordnung ist der Gemeinderat.</p> <p>² Zur Erfüllung ihrer Aufgaben betreffend die Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei können die Gemeinden nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Gemeindeordnung zusammenarbeiten. Hierbei stellen die Gemeinden die notwendige baurechtliche Fachkompetenz sicher, indem sie gegebenenfalls interkommunale Bauämter einrichten.</p>
<p>Art. 4 Glossar</p> <p>¹ Das Glossar präzisiert die Grundbegriffe und die Berechnungsweisen.</p> <p>² Es ist vorliegender Verordnung beigeheftet.</p> <p>³ Der Staatsrat führt es nach und ergänzt es, sofern dies notwendig ist.</p>	<p>Art. 3 BauV Glossar 4 BauV (angepasst)</p> <p>Der Staatsrat präzisiert die Grundbegriffe und Berechnungsweisen in einem Glossar im Anhang zu dieser Verordnung. Bei Bedarf führt er dieses nach und ergänzt es. Zur leichteren Verständlichkeit der Bauvorschriften kann er ihm auch Skizzen anfügen, unter Vorbehalt jener, die im Anhang zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) aufgeführt sind.</p>

Art. 5² Ausnutzungsziffer

¹ Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl der Bruttogeschossfläche (die gesamte anrechenbare Bruttogeschossfläche) und der Landfläche (beanspruchte Fläche des Baugrundstückes).

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe der unmittelbar dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Für Gebäude der Hotellerie sind die Räume, die nicht den gewerblichen Grundtätigkeiten der Hotellerie dienen (insbesondere Räume für Sport, Gesundheit und Wellness sowie Kongresssäle und Räume für kulturelle Angebote), bei der Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht zu berücksichtigen.²

³ Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile in der Bauzone.

⁴ Die Gemeinden können in ihren Baureglementen bestimmen, dass Landflächen, die für öffentliche Nutzungen abgetreten werden, für die Berechnung der Ausnutzungsziffer als anrechenbare Landflächen miteinbezogen werden können. Die enteignete Fläche darf nicht mehr als 20% der überbaubaren Landfläche ausmachen.

⁵ Die Gemeinden können in ihren Baureglementen bestimmen, dass für Sondernutzungspläne (Quartier- und Detailnutzungspläne) zufolge der durch eine Gesamtlösung entstehenden Vorteile ein angemessener Ausnutzungszuschlag gewährt wird.

Art. 6 Energiesparmassnahme

Die Gemeinden können in ihren Baureglementen für die Berechnung der Ausnutzungsziffer abweichende Bedingungen vorsehen, sofern in den Bauvorhaben namentlich aufgezeigt wird, dass der Heizungsenergieverbrauch unter den von den zuständigen eidgenössischen und kantonalen Richtlinien liegt.

Art. 18 BauG Nutzungsziffern **8.2-8.5 IVHB**

¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Summe aller Geschossflächen besteht aus den Haupt- und Nebennutzflächen, den Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.

² Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

³ Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

⁴ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Art. 19 BauG Festlegung **Neu**

¹ Die Gemeinden legen für jede ihrer Bauzonen die Art und den Höchstwert der Nutzungsziffern fest.

² Sie können für bestimmte Gebietsabschnitte auf die Festlegung einer Nutzungsziffer verzichten, müssen dann aber detaillierte Vorschriften erlassen, um eine kohärente Ortsplanung sicherzustellen und das Ausmass der Bodennutzung hinreichend zu bestimmen.

³ Mit dem Ziel einer verdichteten Bauweise können die Gemeinden für Neubauten in jeder ihrer Bauzonen eine minimale Nutzungsziffer festsetzen. Vorbehalten bleiben die Sonderbestimmungen der Raumplanung, sofern diese andere Begrenzungen für das Ausmass der Bodennutzung vorsehen

Art. 21 BauG Zuschläge, Übertragungen und kommunales Register **Neu (5 Abs.4-5 BauV und 6 BauV)**

¹ Der Staatsrat legt fest, in welchen Fällen ein Zuschlag auf die Nutzungsziffern gewährt werden kann, insbesondere bei Sondernutzungspläne oder Gebäude mit einem besonders tiefen Heizungsenergieverbrauch.

² Weder die kommunalen Reglemente noch andere kantonale Spezialgesetzgebungen dürfen Regeln betreffend Nutzungszuschläge oder das Ausserachtlassen von Flächen oder Volumen festlegen.

³ Die Gemeinde führt ein Register mit einem Verzeichnis der beanspruchten Landflächen in der Bauzone und einem Verzeichnis der Nutzungsübertragungen in der Bauzone. Dieses Register ist nötigenfalls durch einen Situationsplan zu ergänzen. Es ist öffentlich und jährlich der für die Raumplanung zuständigen kantonalen Dienststelle vorzulegen.

Art. 12 BauV Nutzungsziffern – Zuschläge und Übertragung

¹ Die Gemeinden können in ihren BZR bestimmen, dass für Sondernutzungspläne, deren Gesamtlösung Vorteile bieten, ein angemessener Zuschlag auf die anwendbare Nutzungsziffer gewährt wird. **5 Abs. 5 BauV (angepasst)**

² Für ein Bauvorhaben, dessen Heizenergieverbrauch unter den von den zuständigen eidgenössischen und kantonalen Behörden festgesetzten Normen liegt, kann dem Gesuchsteller ein Zuschlag gemäss der kantonalen Energiegesetzgebung gewährt werden. Befindet sich das Bauvorhaben im Bereich eines Sondernutzungsplan, für den ein Zuschlag gilt, so wird der weitere Zuschlag auf der Grundlage der erhöhten Nutzungsziffer des Sondernutzungsplans berechnet. **6 BauV (angepasst)**

³ Für bestimmte Flächen der Bauzone darf die Gemeinde in ihrem BZR für Gebäude mit Geschäftslokalen, die der Bildung einer Strassenfront dienen und im Erdgeschoss auf Strassenniveau errichtet werden, einen angemessenen Zuschlag auf die anwendbare Nutzungsziffer festlegen. **Neu**

⁴ Auf Antrag des enteigneten Grundeigentümers können Landflächen, die für öffentliche Nutzungen abgetreten werden, zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzugerechnet werden. Dabei darf die enteignete Fläche nicht mehr als 20% der anrechenbaren Grundstücksfläche ausmachen. **5 Abs.4 BauV (angepasst)**

Art. 13 BauV Energiesparmassnahmen **Neu**

Bei Neu- oder Anbauten sowie neuen Aussenwänden, deren Dicke aus Gründen einer energieeffizienten Wärmedämmung gegen das Aussenklima das Mass von 35 cm überschreitet, wird für die Berechnung der Geschossflächenziffer, der Baumassenziffer und der Überbauungsziffer von der maximalen Dicke von 35 cm ausgegangen, vorausgesetzt der daraus resultierende Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) der betreffenden Wand ist um 20 % besser als die Anforderungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

<p>Art. 7 Nutzungsübertragung</p> <p>¹ Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung eines Grundstücks auf die Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone.</p> <p>² Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.</p>	<p>Art. 20 BauG Nutzungsübertragung 13 Abs. 3 BauG und 7 BauV</p> <p>¹ Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung eines Baugrundstücks auf die Bauparzelle übertragen wird.</p> <p>² Die Übertragung ist nur zulässig unter unmittelbar aneinander grenzenden Grundstücken derselben Zone und sofern die fragliche Zone dadurch nicht zweckentfremdet oder entgegen ihrem Nutzungszweck bebaut wird. Die Übertragung über eine hauptsächlich der Feinerschliessung dienenden Strasse hinweg ist ausnahmsweise möglich.</p> <p>³ Die <i>Dienstbarkeit</i> ist vor Baubeginn zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.</p>
<p>Art. 8¹ Register - Verzeichnis</p> <p>Die Gemeinde führt durch einen Registerhalter oder einen Gemeinderat ernannten Beauftragten:</p> <p>1. Ein Register, welches enthält:</p> <p>a) das Verzeichnis der beanspruchten Landflächen in der Bauzone;</p> <p>b) das Verzeichnis der Nutzungsübertragungen in der Bauzone.</p> <p>Dieses Register ist regelmässig nachzuführen und nötigenfalls durch einen Situationsplan zu ergänzen. Es ist öffentlich und kann von jedem Interessierten eingesehen werden.</p> <p>2. Ein Verzeichnis, welches alle durch den Gemeinderat und die Kantonale Baukommission erteilten Bewilligungen enthält (unter Angabe der topographischen Koordinaten, der Parzellen- und der Plannummer).</p>	<p>Art. 21 BauG Zuschläge, Übertragungen und kommunales Register Neu (5 Abs. 4-5 BauV und 6 BauV)</p> <p>¹ Der Staatsrat legt fest, in welchen Fällen ein Zuschlag auf die Nutzungsziffern gewährt werden kann, insbesondere bei Sondernutzungspläne oder Gebäude mit einem besonders tiefen Heizenergieverbrauch.</p> <p>² Weder die kommunalen Reglemente noch andere kantonale Spezialgesetzgebungen dürfen Regeln betreffend Nutzungszuschläge oder das Ausserachtlassen von Flächen oder Volumen festlegen.</p> <p>³ Die Gemeinde führt ein Register mit einem Verzeichnis der beanspruchten Landflächen in der Bauzone und einem Verzeichnis der Nutzungsübertragungen in der Bauzone. Dieses Register ist nötigenfalls durch einen Situationsplan zu ergänzen. Es ist öffentlich und jährlich der für die Raumplanung zuständigen kantonalen Dienststelle vorzulegen.</p>
<p>Art. 9 Erschliessung im allgemeinen - Anforderungen</p> <p>¹ Das Baugrundstück muss erschlossen sein.</p> <p>² Die Erschliessungen müssen den Anforderungen des Gesetzes genügen und technisch sowie rechtlich sichergestellt sein.</p> <p>³ Im einzelnen richten sich die Anforderungen an die Erschliessung nach der Spezialgesetzgebung des Bundes, des Kantons und der Gemeinde.</p> <p>Art. 10 Sicherstellung</p> <p>¹ Als sichergestellt gilt die Erschliessung, wenn</p> <p>a) sämtliche erforderlichen Anlagen vorhanden sind oder Gewähr dafür besteht, dass sie spätestens bei Fertigerstellung der Bauten und Anlagen, soweit nötig bei Baubeginn, vollendet sein werden;</p> <p>b) die Anschlüsse an das öffentliche Strassen- und Leitungsnetz bewilligt sind.</p>	<p>Art. 4 BauV Erschliessung 9-10 BauV</p> <p>¹ Das Baugrundstück muss erschlossen sein. Die Erschliessungen müssen den gesetzlichen Anforderungen genügen und technisch sowie rechtlich sichergestellt sein. Im Einzelnen richten sich die Anforderungen an die Erschliessung nach der Spezialgesetzgebung des Bundes, des Kantons und der Gemeinde.</p> <p>² Als sichergestellt gilt die Erschliessung, wenn:</p> <p>a) sämtliche erforderlichen Anlagen vorhanden sind oder Gewähr dafür besteht, dass sie spätestens bei Fertigerstellung der Bauten und Anlagen, soweit nötig bei Baubeginn, vollendet sein werden;</p> <p>b) die Anschlüsse an das öffentliche Strassen- und Leitungsnetz bewilligt sind.</p>

<p>² Bei Erschliessungsanlagen auf fremdem Boden gilt die Erschliessung ebenfalls als sichergestellt, wenn für die Grundeigentümer entweder ein verbindlicher Plan besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor Erteilung der Baubewilligung vereinbart ist. Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein.</p> <p>Art. 11 Bestehende Erschliessung</p> <p>Erschliessungsanlagen gelten als genügend, wenn die durch neue Bauvorhaben oder Umbauten bedingte Mehrbelastung durch die bestehenden Erschliessungsanlagen aufgenommen werden kann.</p>	<p>³ Bei Erschliessungsanlagen auf fremdem Boden gilt die Erschliessung ebenfalls als sichergestellt, wenn für die Grundeigentümer entweder ein verbindlicher Plan besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor Erteilung der Baubewilligung vereinbart ist. Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein.</p> <p>⁴ Erschliessungsanlagen gelten als genügend, wenn die durch neue Bauvorhaben oder Umbauten bedingte Mehrbelastung durch die bestehenden Erschliessungsanlagen aufgenommen werden kann.</p>
	<p>Art. 14 BauV Stützmauern und gestaltetes Terrain Neu</p> <p>¹ Die Gemeinden legen für jede Nutzungszone der Bauzone eine maximale Höhe für Stützmauern fest.</p> <p>² Die Gemeinden legen für jeden Sektor der Bauzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Geländeform ein maximales Gefälle für das gestaltete Terrain fest.</p>
	<p>Art. 15 BauV Lichte Höhe, Minimalfläche, Belichtung und Belüftung Neu</p> <p>¹ Die lichte Höhe darf nicht unter 2,4 m betragen. Für Dachgeschosse darf die lichte Höhe im Durchschnitt nicht unter 2,4 m betragen.</p> <p>² In Wohnräumen muss die Fensterfläche mindestens 10% der Zimmerfläche und nicht weniger als 1 m² betragen. In Nasszellen kann der Einbau einer Belüftung zugelassen werden.</p>
<p>Art. 12¹ Erlass - Publikation</p> <p>¹ Die Gemeinden können in Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen die in Artikel 18 des Baugesetzes vorgesehenen Inventare erstellen.</p> <p>² Die Inventare und dazugehörigen Vorschriften werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt durch Veröffentlichung im Amtsblatt und in der Standortgemeinde gemäss Ortsgebrauch.</p>	<p>Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. November 1998</p>

<p>³ Die Einsprachen sind begründet und schriftlich innert 30 Tagen nach Veröffentlichung im Amtsblatt an den Gemeinderat zu richten. Zur Einsprache berechtigt sind Personen gemäss Artikel 40 des Baugesetzes.</p>	
<p>Art. 13 Wirkung der öffentlichen Auflage</p> <p>Vom Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Inventare bis zum Eintritt der Rechtskraft des Genehmigungsentscheides darf am Zustand der im Inventar aufgeführten Objekte nichts geändert werden.</p>	<p>Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. November 1998</p>
<p>Art. 14 Einspracheverfahren</p> <p>¹ Das Einspracheverfahren umfasst eine Einspracheverhandlung. ² Kommt keine Einigung zustande, entscheidet der Gemeinderat über die Einsprachen, sofern sie nicht privatrechtlicher Natur sind oder eine Entschädigung zur Folge haben. ³ Er bereinigt nötigenfalls die Inventare und die dazugehörigen Vorschriften. ⁴ Die Einspracheentscheide des Gemeinderates können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung Gegenstand einer Beschwerde an den Staatsrat bilden.</p>	<p>Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. November 1998</p>
<p>Art. 15 Genehmigung</p> <p>¹ Der Gemeinderat überweist die Inventare und dazugehörigen Vorschriften zusammen mit seinem Entscheid und den Einspracheakten dem Staatsrat zur Genehmigung. Er legt den Akten einen erläuternden Bericht bei. ² Der Staatsrat prüft sie auf ihre Rechtmässigkeit hin und auf Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan.</p>	<p>Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. November 1998</p>
<p>Art. 16 Veröffentlichung - Wirkung</p> <p>¹ Nach Eintritt der Rechtskraft werden die vom Staatsrat genehmigten Inventare im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht. Sie werden ab diesem Zeitpunkt behörde- und grundeigentümerverbindlich. ² Die Inventare können bei der betreffenden Gemeinde eingesehen werden.</p>	<p>Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. November 1998</p>
<p>Art. 17 Andere Inventare</p> <p>¹ Die aufgrund besonderer Gesetzgebung des Bundes und des Kantons erstellten Inventare bleiben vorbehalten. ² Objekte, deren Schutz noch nicht geregelt ist, können im Baubewilligungsverfahren besonderen Nebenbestimmungen unterstellt werden.</p>	<p>Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. November 1998</p>

<p>Art. 18¹ Vernehmlassung bei den kantonalen Dienststellen</p> <p>¹ Bildet ein Bauvorhaben Gegenstand eines Inventars des Bundes oder des Kantons, so überweist die Gemeinde die Bauakten an das kantonale Bausekretariat, welches die kantonalen Dienststellen konsultiert.</p> <p>² Im Bereich archäologischer Fundstellen sind alle Bauvorhaben, die Bodenveränderungen bewirken oder spätere Grabungen verunmöglichen, jener Dienststelle zur Stellungnahme zu unterbreiten, welche mit der archäologischen Forschung beauftragt ist.</p>	<p>Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. November 1998</p>
<p>Art. 19¹ Bewilligungspflichtige Bauvorhaben</p> <p>¹ Alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der bau- und planungsrechtlich relevanten Gesetzgebung fallen (in der Verordnung als «Bauten und Anlagen» zusammengefasst), erfordern eine Baubewilligung. Dieses Erfordernis gilt für folgende Bauvorhaben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Erstellung, den Wiederaufbau, die Änderung sowie die Vergrösserung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten; 2. Den totalen oder teilweisen Abbruch bestehender Bauten und Anlagen; 3. Die Erstellung und Erweiterung von anderen Bauten und Anlagen, wie von: <ol style="list-style-type: none"> a) Lager- und Verteilungsanlagen für Treib- und Schmierstoffe sowie der Gasversorgung (Tankanlagen, Behälter, Silos und dergleichen); b) Heizungseinrichtungen oder solche der Energieversorgung (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, usw.), Türmen und freistehenden Kaminen, Masten, Antennen, Parabolantennen, Transformatoranlagen sowie Freilufthoch- und Freiluftniederspannungsschaltanlagen; c) Privatstrassen und anderen Kunstbauten, Zufahrten, Rampen, Leitungen; d) innerhalb der Bauzonen die Mauern, einschliesslich der Stütz- und Futtermauern und Umzäunungen, gemäss der in den kommunalen Baureglementen festgesetzten Höhe oder gemäss einer anderen gesetzlich vorgeschriebenen Höhe, in jedem Fall aber jene Mauern und Umzäunungen, deren Höhe über das Mass von 1,50 m hinausragen, vorbehaltlich des Forstrechts; e) ausserhalb der Bauzonen alle Mauern, geschlossene Umzäunungen (Pfahlzäune, Hecken, etc.), verschiebbare Umzäunungen, welche eine Länge von 5 m oder eine Höhe von 1,50 m oder eine andere gesetzlich vorgeschriebene übersteigen; das Forstrecht bleibt in jedem Fall vorbehalten; f) Anlagen für die Beseitigung der Abwässer und des Kehrtrichs, Jauchegruben und Biogasanlagen; g) Hafen- und Landeanlagen und Hafendämmen, Bootsanbindestellen, Schiffsbojen, Anlagen für die Ausübung des Bade- und Wassersports; h) Treibhäusern, landwirtschaftlichen und industriellen Silos; i) Ablagerungs- und Abstellplätzen unter freiem Himmel, namentlich für 	<p>Art. 16 BauV Bewilligungspflichtige Bauvorhaben 19 BauV (angepasst)</p> <p>¹ Eine Baubewilligung ist insbesondere erforderlich für:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Erstellung, den Wiederaufbau, die Änderung sowie die Vergrösserung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten; 2. den totalen oder teilweisen Abbruch bestehender Bauten und Anlagen; 3. andere Bauten und Anlagen und ihre Änderung wie: <ol style="list-style-type: none"> a) Lager- und Verteilungsanlagen für Treib- und Schmierstoffe sowie der Gasversorgung (Tankanlagen, Behälter, Silos und dergleichen); b) Heizungseinrichtungen oder solche der Energieversorgung (insbesondere Wärmepumpen), - vorbehalten bleiben die Regelungen betreffend die Solaranlagen - Öfen und Fabrikamine, Masten, Antennen und Parabolantennen; c) Privatstrassen und anderen private Kunstbauten, Zufahrten, Rampen und Leitungen; d) innerhalb der Bauzonen die Mauern, einschliesslich der Stütz- und Futtermauern und Umzäunungen, gemäss der in den kommunalen Baureglementen festgesetzten Höhe oder gemäss einer anderen gesetzlich vorgeschriebenen Höhe, in jedem Fall aber jene Mauern und Umzäunungen, deren Höhe über das Mass von 1,50 m hinausragen; e) Anlagen für die Behandlung und Beseitigung von Abwasser und Abfall, Misthöfe, Jauchegruben und Biogasanlagen; f) Hafen- und Landeanlagen und Hafendämme, Bootsanbindestellen, Schiffsbojen, Anlagen für die Ausübung des Bade- und Wassersports; g) Treibhäuser, landwirtschaftliche und industrielle Silos; h) Ablagerungs- und Abstellplätze unter freiem Himmel, namentlich für gewerblichen und industriellen Abfall, ausgediente Maschinen und Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung von Materialien, wie Baumaterialien, Eisen, Kistendepots und dergleichen; i) Sportanlagen und Anlagen für die Erzeugung künstlichen Schnees, Campingplätze, Plätze für das Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen sowie Schwimmbäder;

gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Maschinen und ausgediente Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung von Materialien, wie Baumaterialien, Eisen, Harassendepots und dergleichen;

- k) Sportanlagen und Anlagen für die Erzeugung künstlichen Schnees, Campingplätzen, Plätzen für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;
- l) Schutzbauten gegen Naturgefahren;
- m) die Beseitigung der natürlichen Pflanzendecke für den Bau oder die Korrektur von Skipisten, ausgenommen die Behebung einzelner örtlich begrenzter Gefahrenstellen auf einer Fläche von höchstens 500 m² ausserhalb geschützter Gebiete;
- n) Reklameeinrichtungen;
- o) Hecken und Pflanzungen am Strassenrand gemäss dem Strassengesetz.

² Ferner ist eine Baubewilligung erforderlich für:

- a) das Aufstellen von mobilen Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes;
- b) innerhalb der Bauzonen Terrainveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) gemäss der in den kommunalen Baureglementen vorgesehenen Höhe, beziehungsweise Tiefe, jedenfalls aber Veränderungen von mehr als 1,50m;
- c) ausserhalb der Bauzonen, unter Vorbehalt von Buchstabe e, Terrainveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) die eine Fläche von 500 m² und/oder eine Höhe bzw. eine Tiefe von 1,50 m übersteigen;
- d) das Anlegen von Materialentnahmestellen (Steinbrüche und Kiesgruben) und ihren Nebenanlagen;
- e) alle übrigen bedeutenden Arbeiten, welche dazu angetan sind, die Oberflächengestaltung, die Bodennutzung oder das Landschaftsbild (durch Beseitigung von Baumgruppen, Gehölz, Gebüsch, durch Erstellen von Entwässerungsanlagen und von Quellfassungen, durch Schaffung von Ski-, Schlitten- und Bobpisten, durch Errichtung von Anlagen für den Automobilsport, Karting, Motocross, Trial usw.) merklich zu verändern.

³ Vorbehalten bleiben die strengeren Vorschriften für die in Inventaren näher bezeichneten besonders schutzwürdigen Objekte.

- j) die Beseitigung der natürlichen Pflanzendecke für den Bau oder die Korrektur von Skipisten, ausgenommen die Behebung einzelner örtlich begrenzter Gefahrenstellen auf einer Fläche von höchstens 500 m² ausserhalb geschützter Gebiete;
- k) Hecken und Pflanzungen am Strassenrand gemäss dem Strassengesetz.

² Ferner bedarf es auch einer Baubewilligung für:

- a) das Aufstellen von Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes;
- b) innerhalb der Bauzonen Terrainveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) gemäss der in den kommunalen Baureglementen vorgesehenen Höhe, beziehungsweise Tiefe, jedenfalls aber Veränderungen von mehr als 1,50 m;
- c) das Anlegen von Materialentnahmestellen (Steinbrüche und Kiesgruben) und ihren Nebenanlagen;
- d) alle übrigen bedeutenden Arbeiten, welche dazu angetan sind, die Oberflächengestaltung, die Bodennutzung oder das Landschaftsbild (durch Beseitigung von Baumgruppen, Gehölz, Gebüsch, durch Erstellen von Entwässerungsanlagen und von Quellfassungen, durch Schaffung von Ski-, Schlitten- und Bobpisten, durch Errichtung von Anlagen für den Automobilsport, Karting, Motocross, Trial usw.) merklich zu verändern.

³ Vorbehalten bleiben die strengeren Vorschriften für die in Inventaren näher bezeichneten besonders schutzwürdigen Objekte.

<p>Art. 20¹ Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen</p> <p>Unter Vorbehalt strengerer kommunaler Bestimmungen bedürfen nach der Verordnung keiner Bewilligung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Anlagen; 2. bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Art. 21, Abs. 2 lit. b; 3. innerhalb der Bauzonen im ortsüblichen Rahmen oder entsprechend anderen kommunalen Vorschriften: <ol style="list-style-type: none"> a) private Kleinbauten und Nebenanlagen, wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartenplätze, Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken für Kinder, Fahrradunterstände, Werkzeugtruhen, Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere; b) private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, ferner Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern bis 1.50 m Höhe oder bis einer anderen gesetzlich vorgeschriebenen Höhe; c) Fahrnisbauten wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und Materialdepots bis zu einer Dauer von drei Monaten; d) Automaten sowie kleine Behälter, wie Kompostbehälter und ähnliches bis zu 3 m³ Inhalt. 4. Mobile Einrichtungen der Landwirtschaft, wie Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen bis zu einer Dauer von sechs Monaten. 	<p>Art. 17BauV Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen 20 BauV</p> <p>Unter Vorbehalt strengerer kommunaler Bestimmungen bedürfen keiner Bewilligung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Anlagen; 2. bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Art. 18, Abs. 2 Bst. b; 3. innerhalb der Bauzonen im ortsüblichen Rahmen oder entsprechend anderen kommunalen Vorschriften: <ol style="list-style-type: none"> a) private Kleinbauten und Nebenanlagen, wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartenplätze, Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken für Kinder, Fahrradunterstände, Werkzeugtruhen, Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere; b) private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, ferner Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern bis 1.50 m Höhe oder bis einer anderen gesetzlich vorgeschriebenen Höhe; c) Fahrnisbauten wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und Materialdepots bis zu einer Dauer von drei Monaten; d) Automaten sowie kleine Behälter, wie Kompostbehälter und ähnliches, bis zu 3 m³ Inhalt. 4. Mobile Einrichtungen der Landwirtschaft, wie Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen bis zu einer Dauer von sechs Monaten.
<p>Art. 21 Änderung</p> <p>¹ Einer Baubewilligung bedarf jede wesentliche Änderung der in Artikel 19 genannten Bauten und Anlagen.</p> <p>² Als wesentliche Änderung gilt insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) die äussere Umgestaltung, wie die Änderung von Fassaden, Änderungen der Fassadenfarbe sowie die Verwendung neuer Materialien bei Renovationsbauten; b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen, wenn diese für die Einhaltung der Zonenvorschriften, Abstandsvorschriften und die Baulinienabstände relevant ist oder zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führt; c) die Änderung an Gebäuden oder Gebäudeteilen, die klassiert oder inventarisiert sind. 	<p>Art. 18 BauV Änderung 21 BauV</p> <p>¹ Einer Baubewilligung bedarf jede wesentliche Änderung einer Baute oder Anlage.</p> <p>² Als wesentliche Änderung gilt insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) die äussere Umgestaltung, wie die Änderung von Fassaden, Änderungen der Fassadenfarbe sowie die Verwendung neuer Materialien bei Renovationsarbeiten; b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen, wenn diese für die Einhaltung der Zonenvorschriften, Abstandsvorschriften und die Baulinienabstände relevant ist oder zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führt; c) die Änderung an Gebäuden oder Gebäudeteilen, die klassiert oder inventarisiert sind
<p>Art. 22¹ Zuständigkeit des Bundes</p> <p>¹ Keiner Baubewilligung nach dieser Verordnung bedürfen Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung ganz oder teilweise nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen.</p>	<p>Art. 34 BauG Ausnahme von der Bewilligungspflicht</p> <p>¹ Keiner Baubewilligung bedürfen Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung der kantonalen Bauhoheit ganz oder teilweise entzogen sind. Der kantonalen Hoheit entzogen sind insbesondere Bauten betreffend die Landesverteidigung, die Bahnanlagen, die Nationalstrassen, die Schifffahrt, die Luftfahrt, die Rohrleitungsanlagen zur Gasversorgung, die Atomanlagen sowie die Seil- und Standseilbahnanlagen. 22 BauV</p>

² Das trifft insbesondere zu für:

- a) Bauten und Anlagen, die der Landesverteidigung dienen (MG);
- b) Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bahnbetrieb dienen (EBG);
- c) Nationalstrassen, einschliesslich ihren Nebenanlagen, wie Tankstellen und Raststätten (NSG);
- d) Bauten und Anlagen für die Schifffahrt (BschG);
- e) Bauten und Anlagen des Luftverkehrs (LFG);
- f) Leitungsbauten der Konzessionärinnen von Fernmeldediensten (FMG) sowie die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen (EIG);
- g) Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Gas- oder Brennstoffe (RLG);
- h) Atomanlagen, namentlich von Kernkraftwerken (AtG);
- i) Seilbahnanlagen die eine Bundeskonzession benötigen.

³ Sieht das Bundesrecht die Anhörung des Kantons und der Gemeinden vor, hat das kantonale Bausekretariat die Stellungnahmen der Gemeinden und der interessierten Dienst- und Fachstellen des Kantons einzuholen.

Art. 23¹ Zuständigkeit des Kantons gemäss Spezialgesetzgebung

¹ Keiner Bewilligung nach dieser Verordnung bedürfen Bauten und Anlagen, deren Bewilligung nach der Spezialgesetzgebung Gegenstand eines besonderen Verfahrens bildet, sofern dieses die öffentliche Auflage der Pläne und die Einsprachemöglichkeit vorsieht.

² Das trifft insbesondere zu für:

- a) die in Strassenplänen nach dem Strassengesetz genehmigten Strassen, Wege, Plätze und zugehörigen Nebenanlagen;
- b) die Leitungen der Wasser- und Energieversorgung, die Abwasserleitungen sowie die industriellen Leitungen und ihre Nebenanlagen (Reservoir, Pumpstationen, Stau- und Ausgleichsbecken, usw.);
- c) die im Verfahren nach dem Bodenverbesserungsgesetz vorgesehenen Massnahmen;
- d) Bauten und Anlagen, die im Plangenehmigungsverfahren nach dem kantonalen Gesetz über die Nutzbarmachung der Wasserkräfte bewilligt werden;
- e) die in den Plänen nach der Gesetzgebung über die Wasserläufe festgesetzten wasserbaulichen Bauten und Anlagen;
- f) die nicht bundesrechtlich konzessionierten Luftseilbahnen mit Personenbeförderung und die Skilifte;
- g) die im Verfahren nach der Fuss- und Wandergesetzgebung vorgesehenen Bauten und Anlagen.

² Keiner Bewilligung bedürfen Bauten, deren Bewilligung Gegenstand eines besonderen kantonalrechtlichen Verfahrens bilden, insbesondere die öffentlichen Strassen, die Strukturverbesserungsprojekte, die Wasserbauprojekte, die Skilifte, die Projekte zur Wasserkraftnutzung, die Bauwerke für Wege des Freizeitverkehrs sowie die Schutzbauten gegen Naturgefahren. **23 BauV**

Art. 19 BauV Solaranlagen **Neu**

¹In Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung bedürfen auf Schrägdächern genügend angepasste Solaranlagen in Bau- und in Landwirtschaftszonen keiner Baubewilligung. Das kommunale Recht kann in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen (z.B. für Baugruppen von kommunaler Bedeutung) eine Baubewilligungspflicht vorsehen. Ansonsten kann das kommunale Recht, unter Beachtung des Bundesrechts, auch Quartiere oder Gebiete bestimmen, in denen konkrete Bestimmungen gelten, welche das Einrichten von Solaranlagen regeln, sowie die Bedingungen, unter welchen diese von der Baubewilligungspflicht befreit sind.

²In den Bau- und Landwirtschaftszonen sind genügend angepasste Solaranlagen auf Flachdächern von der Baubewilligungspflicht ausgenommen. Das kommunale Recht kann aber eine Bewilligungspflicht vorsehen. Solaranlagen gelten als auf einem Flachdach genügend angepasst, wenn sie die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- a) maximale Höhe über der Brüstung: 50 cm;
- b) Mindestrücksprung zum Dachrand (ohne Vordach): 50 cm;
- c) maximale Höhe über der Brüstung bei Mindestrücksprung: 20 cm; und dann bei einer Neigung von 30°: bis 50 cm;
- d) Kollektorfelder in parallel zu einander liegender Anordnung;
- e) reflexionsarme Ausführung nach dem aktuellen Stand der Technik.

³In den Industrie-, Handwerks- und Gewerbebezonen sind genügend an die Fassade angepasste Solaranlagen bewilligungsfrei. Das kommunale Recht kann aber eine Bewilligungspflicht vorsehen. Solaranlagen gelten als genügend an eine Fassade angepasst, wenn sie die folgenden Bedingungen erfüllen:

- f) kompakte zusammenhängende Fläche, rechteckige Form;
- g) parallel zur Fassade verlaufende Kollektorfelder;
- h) rechtwinkliger Abstand von der Fassadenverkleidung maximal 20 cm;
- i) keine Auskragung der Fassade in der Frontansicht;
- j) minimale Fläche von 100 m², oder mindestens 30 % der Fassadenfläche;
- k) reflexionsarme Ausführung nach dem aktuellen Stand der Technik.

⁴Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁵Bewilligungsfreie Vorhaben sind vor Baubeginn der für Baubewilligungen zuständigen Behörde zu melden. Die Meldung hat spätestens 30 Tage vor Baubeginn zu erfolgen.

⁶Das für das Bauwesen zuständige Departement legt in einer Richtlinie fest, welche Pläne und weitere Unterlagen in welcher Anzahl Exemplaren der Meldung beizulegen sind. Die Unterlagen haben die Informationen zu enthalten, derer es bedarf, um zu prüfen, ob alle Voraussetzungen für die Befreiung von der Bewilligungspflicht gegeben sind.

<p>Art. 24¹ Recht auf Baubewilligung</p> <p>¹ Bauten und Anlagen sind zu bewilligen, wenn sie:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen; b) die öffentliche Ordnung nicht gefährden; c) den Anforderungen im Bereich des Schutzes gegen die Naturgefahren erfüllen; d) in ästhetischer Hinsicht befriedigen und e) das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. <p>² Der Wiederaufbau, der Umbau und die Änderung bestehender Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone im Sinne der Artikel 19 und 21 der vorliegenden Verordnung dürfen nur bewilligt werden, wenn diese unter Einhaltung des bei der Ausführung der Bauarbeiten anwendbaren Baubewilligungsverfahrens erstellt worden sind.</p>	
<p>Art. 25 Kantonale Baukommission - Aufgaben</p> <p>¹ Die kantonale Baukommission hat die Aufgabe, Bauten und Anlagen, deren Beurteilung nach Massgabe von Artikel 2 des Baugesetzes in ihre Zuständigkeit fällt, zu bewilligen oder zu verweigern.</p> <p>² Im Rahmen dieser Zuständigkeit übt sie die Baupolizei durch das kantonale Bausekretariat aus.</p> <p>³ Sie arbeitet mit den kantonalen Dienststellen und den vom Staatsrat ernannten oder anerkannten Kommissionen zusammen.</p>	<p>Art. 2 BauG Zuständigkeiten 2 BauG</p> <p>(...)</p> <p>² Die Kantonale Baukommission (KBK) ist zuständig für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, insbesondere in</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Landwirtschaftszonen, b) Schutzzonen, c) Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone, d) Gebiete mit traditioneller Streubauweise; e) Maiensässzonen und Zonen mit landschaftsprägenden Bauten, f) übrigen Zonen für Sport und Erholung, g) Waldarealen, h) übrigen Nutzungszonen. <p>³ Die KBK ist zuständig für Bauvorhaben, bei denen sich die Gemeinde in einem Interessenskonflikt befindet, insbesondere, weil sie einen Vorteil aus einer Baubewilligung ziehen würde, weil sie Gesuchstellerin ist oder weil sie Eigentümerin des zu bebauenden Grundstücks ist oder durch ein anderes dingliches Recht am Bauvorhaben beteiligt ist.</p> <p>Art. 49 BauG Zuständigkeiten und Oberaufsicht</p> <p>¹ Die Baupolizei ist Aufgabe der zuständigen Baubewilligungsbehörde.</p> <p>² Der Staatsrat übt die Oberaufsicht über die Baupolizei aus. Für ihn handelt das zuständige Departement.</p> <p>³ Die Organe der Baupolizei treffen im Rahmen ihrer Zuständigkeit alle Massnahmen, die zur Durchführung dieses Gesetzes und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.</p>

<p>Art. 26¹ Zusammensetzung und Organisation</p> <p>¹ Die kantonale Baukommission besteht aus sieben Mitgliedern, nämlich aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vier Vertretern der kantonalen Dienststellen, die mit der Raumplanung, dem Hochbau, dem Landschaftsschutz und den Rechtsfragen des zuständigen Departements beauftragt sind; - drei Mitgliedern, die aus den drei Kantonsteilen und ausserhalb der kantonalen Verwaltung zu wählen sind. <p>² Die Vertreter der kantonalen Dienststellen können sich ausnahmsweise vertreten lassen.</p> <p>³ Die Mitglieder der kantonalen Baukommission, ihr Präsident und ihr Vizepräsident werden vom Staatsrat für die Dauer einer Verwaltungsperiode ernannt. Ihr Mandat kann erneuert werden.</p> <p>⁴ Die kantonale Baukommission verhandelt gültig, wenn die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend ist. Sie kann einzelne Untersuchungshandlungen ihren Mitglieder, einer Dienststelle des mit dem Bauwesen beauftragten Departements oder dem Bausekretariat anvertrauen.</p> <p>Art. 27 Statut</p> <p>¹ Die kantonale Baukommission ist ein unabhängiges Organ. Verwaltungsmässig untersteht sie dem mit dem Bauwesen beauftragten Departement.</p> <p>² Der Staatsrat setzt die Entschädigung der Mitglieder fest.</p>	<p>Art. 20 BauV Kantonale Baukommission 25-26 BauV (angepasst)</p> <p>¹ Die Kantonale Baukommission (KBK) besteht aus sechs Mitgliedern, nämlich aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - drei Mitgliedern, die aus den drei Kantonsteilen und ausserhalb der kantonalen Verwaltung zu wählen sind und von denen das eine das Präsidium und die beiden anderen das Vize-Präsidium übernehmen; - drei Vertretern der für die Raumplanung, für den Hochbau und für juristische Fragen zuständigen kantonalen Dienststellen, die sich vertreten lassen können. <p>² Die KBK ist ein unabhängiges Organ und ist administrativ dem für das Bauwesen zuständigen Departement angegliedert. Ihre Mitglieder werden vom Staatsrat für die Dauer einer Verwaltungsperiode ernannt. Ihr Mandat kann erneuert werden. Der Staatsrat setzt die Entschädigung der Mitglieder fest.</p> <p>³ Die KBK verhandelt gültig, wenn vier Mitglieder anwesend sind. Fälle von untergeordneter Wichtigkeit, wie die Verlängerung einer Baubewilligung oder die Erteilung einer Wohnbewilligung, kann der Präsident oder in dessen Abwesenheit einer der Vize-Präsidenten allein entscheiden. Die KBK kann einzelne Untersuchungsaufgaben an eines ihrer Mitglieder, an eine Dienststelle des für das Bauwesen zuständigen Departements oder an das Bausekretariat delegieren.</p> <p>⁴ Auf Antrag der Gemeinde erstellt die KBK eine architektonische Vormeinung und stellt diese innert 30 Tagen ab Erhalt eines ausreichenden Dossiers zu.</p>
<p>Art. 28¹ Bausekretariat - Aufgaben</p> <p>¹ Das kantonale Bausekretariat hat namentlich folgende Aufgaben:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Auf der Grundlage einer Vorprüfung der ihm von den Gemeinden übermittelten Baugesuche holt es die Vormeinungen und Entscheide der kantonalen interessierten Dienststellen ein und teilt den Gemeinden innert 30 Tagen ab Erhaltung eines vollständigen Dossiers die Stellungnahmen dieser Organe mit; b) Es hat in Fällen der Bewilligungszuständigkeit des Bundes die Stellungnahmen der Gemeinden und der kantonalen Dienststellen einzuholen und übermittelt diese der zuständigen Behörde; c) Es bereitet die Bauakten vor, die eine kantonale Baubewilligung erfordern und führt das Sekretariat der kantonalen Baukommission; d) Es erfüllt die im 4. Kapitel dieser Verordnung vorgesehenen Aufgaben der Baupolizei. 	<p>Art. 21 BauV Kantonales Bausekretariat (KBS) 28 BauV</p> <p>¹ Das Kantonale Bausekretariat hat namentlich folgende Aufgaben:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) es holt die Vormeinungen und Entscheide der zuständigen kantonalen Organe ein und teilt den Gemeinden innert 30 Tagen ab Erhalt eines vollständigen Dossiers die Stellungnahmen der angehörten Organe mit; b) es hat in Fällen der Bewilligungszuständigkeit des Bundes die Stellungnahmen der Gemeinden und der kantonalen Dienststellen einzuholen und an die zuständige Behörde weiterzuleiten; c) es bereitet die Bauakten vor, die eine kantonale Baubewilligung erfordern und führt das Sekretariat der KBK; d) es erfüllt die ihm zugewiesenen Aufgaben der Baupolizei.

<p>² Die Gemeinden und die kantonalen Fachstellen können die Dienststelle, die von jenem Departement bezeichnet wird, welches mit dem Bauwesen beauftragt ist, und das kantonale Bausekretariat in Baubewilligungs- und Baupolizeisachen zur Mitwirkung anhalten oder zu Rate ziehen.</p> <p>³ Das kantonale Bausekretariat übermittelt dem kantonalen statistischen Amt periodisch eine Kopie der Baubewilligungsgesuche sowie der von den kommunalen und kantonalen Baubewilligungsbehörden getroffenen Entscheide (Baubewilligungen und Bauabschlüsse).</p>	<p>² Die Gemeinden und die kantonalen Fachstellen können Mithilfe und Beratung von der vom für das Bauwesen zuständigen Departement bezeichneten Dienststelle und vom Kantonalen Bausekretariat anfordern.</p> <p>³ Das Kantonale Bausekretariat übermittelt dem kantonalen statistischen Amt periodisch eine Kopie der Baubewilligungsgesuche sowie der von den kommunalen Bauämtern und der KBK getroffenen Entscheide (Baubewilligungen und Bauabschlüsse).</p>
<p>Art. 29¹ Kommission für Architektur</p> <p>¹ Die Kommission für Architektur ist ein Konsultationsorgan. Sie erstellt, auf Gesuch hin, den Gemeinden, der kantonalen Baukommission, den kantonalen Dienststellen und dem Staatsrat Vormeinungen. Sie übermittelt diese innert 30 Tagen ab Erhalt eines genügenden Dossiers.</p> <p>² Sie setzt sich aus sieben Mitgliedern und drei Ersatzleuten zusammen, welche der Staatsrat aus den drei Kantonsteilen ernannt. Im Übrigen sind die Artikel 26 Absatz 3 und Artikel 27 sinngemäss anwendbar.</p>	<p>Art. 20 BauV Kantonale Baukommission</p> <p>(...)</p> <p>⁴ Auf Antrag der Gemeinde erstellt die KBK eine architektonische Vormeinung und stellt diese innert 30 Tagen ab Erhalt eines ausreichenden Dossiers zu.</p>
<p>Art. 30 Gesuch um Auskunft</p> <p>¹ Auf der Grundlage summarischer Bauakten kann ein Gesuch um Auskunft bei der zuständigen Behörde eingereicht werden, welches Aufschluss gibt über die Bebaubarkeit eines bestimmten Grundstückes.</p> <p>² Das Gesuch um Auskunft gilt nicht als Baugesuch. Die erteilte Auskunft bindet die zuständige Behörde nicht und ist nicht beschwerdefähig.</p>	<p>Art. 36 BauG Gesuch um Auskunft 30 BauV</p> <p>¹ Auf der Grundlage summarischer Bauakten kann ein Gesuch um Auskunft über die Bebaubarkeit eines Grundstückes bei der zuständigen Behörde eingereicht werden.</p> <p>² Das Gesuch um Auskunft gilt nicht als Baugesuch. Die erteilte Auskunft bindet die zuständige Behörde nicht und ist nicht beschwerdefähig.</p> <p>Art. 22 BauV Gesuch um Auskunft und Gesuch um Vorentscheid</p> <p>¹ Dem Gesuch um Auskunft oder Vorentscheid sind alle Unterlagen beizulegen, die zur Beurteilung der gestellten Fragen im Hinblick auf ein bestimmtes Bauprojekt oder eines Teiles davon nötig sind.</p> <p>² Wenn die zuständige Behörde für die Erteilung einer Auskunft oder eines Vorentscheids noch weitere Unterlagen benötigt, so kann sie diese anfordern. 30-50 BauV</p>
<p>Art. 31¹ Baugesuch - Form</p> <p>¹ Das Gesuch für eine Baubewilligung ist der Gemeindebehörde in Form eines im Format A4 geordneten Baudossiers einzureichen.</p>	<p>Art. 23 BauV Baugesuch – Form 31 BauV</p> <p>¹ Das Gesuch für eine Baubewilligung ist der zuständigen Behörde in Form eines im Format A4 geordneten Baudossiers einzureichen. Das für das Bauwesen zuständige Departement kann Baugesuche in elektronischer Form erarbeiten, welche im weiteren Verfahren wie herkömmliche Baugesuche behandelt werden.</p>

<p>² Es ist das amtliche, bei den Gemeinden zu beziehende Gesuchsformular zu verwenden. Es muss ordnungsgemäss ausgefüllt und vom Gesuchsteller oder seinem Vertreter, vom Projektverfasser und vom Grundeigentümer unterzeichnet sein.</p> <p>³ Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in fünffacher Ausführung beizulegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) der Situationsplan; b) die Pläne und die besondere Unterlagen des Bauprojektes; c) ein topographischer Kartenabschnitt im Massstab 1: 25 000 mit Angabe des geplanten Standortes durch ein rotes Kreuz; d) ein gültiger Grundbuch- oder Katasterauszug mit Angabe der Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern dieser für die Bewilligung notwendig ist. <p>⁴ Die Pläne sind zu datieren und vom Gesuchsteller oder seinem Vertreter und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.</p> <p>⁵ Beim Wiederaufbau, beim Umbau und bei der Änderung bestehender Bauten und Anlagen ist eine Kopie der früher erteilten Bewilligungen dem Dossier beizufügen.</p> <p>⁶ Bei unbedeutenden Bauvorhaben und Anlagen kann die zuständige Baubewilligungsbehörde von den Regeln der Baueingabe abweichen. Das Verfahren in Bezug auf die Installation von Sonnenenergiekollektoren auf bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen wird durch die Anwendung von Artikel 21 Absatz 4 des Energiegesetzes vereinfacht.</p>	<p>² Es ist das amtliche, bei den Gemeinden zu beziehende Gesuchsformular zu verwenden. Es muss ordnungsgemäss ausgefüllt und vom Gesuchsteller oder einem Vertreter, vom Projektverfasser und vom Grundeigentümer unterzeichnet sein.</p> <p>³ Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in fünffacher Ausführung beizulegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) der Situationsplan; b) die projektspezifischen Pläne und Unterlagen; c) ein topographischer Kartenabschnitt im Massstab 1: 25 000, auf welchem der Projektstandort mit einem roten Kreuz eingezeichnet ist; d) ein gültiger Grundbuch- oder Katasterauszug, sofern erforderlich mit Angabe der Dienstbarkeiten und öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen; <p>⁴ Beim Wiederaufbau, beim Umbau und bei der Änderung bestehender Bauten oder Anlagen sind Kopien der früher erteilten Bewilligungen beizulegen.</p> <p>⁵ Bei unbedeutenden Bauvorhaben kann die zuständige Baubewilligungsbehörde von den formalen Vorschriften für das Baugesuch abweichen. Das Verfahren für die Installation von Sonnenenergiekollektoren bleibt vorbehalten.</p>
	<p>Art. 24 BauV Planverfasser – Qualifikation Neu</p> <p>¹ Mit Ausnahme von unbedeutenden Bauvorhaben müssen die Baupläne von einem qualifizierten Architekten oder Ingenieur erstellt worden sein.</p> <p>² Als qualifiziert gilt ein Architekt oder Ingenieur mit dem Bachelor- oder Masterabschluss insbesondere einer Eidg. Technischen Hochschule, einer Fachhochschule oder einer als gleichwertig einzustufenden Schule sowie Personen mit Eintrag im Register A und B des REG.</p>
<p>Art. 32¹ Inhalt</p> <p>¹ Im Baugesuch sind zu bezeichnen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Name und Adresse des Grundeigentümers oder der Grundeigentümer, des Gesuchstellers oder seines Vertreters sowie des Projektverfassers; b) die Bauparzelle mit der genauen Lage, ihrer überbaubaren Fläche, ihrer Koordinaten und die Nutzungszone; 	<p>Art. 25 BauV Baugesuch – Inhalt 32 BauV</p> <p>¹ Im Baugesuch sind zu bezeichnen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Name und Adresse des Grundeigentümers oder der Grundeigentümer, des Gesuchstellers oder seines Vertreters sowie des Projektverfassers; b) die Bauparzelle mit der genauen Lage, ihrer überbaubaren Fläche, ihren Koordinaten und der Nutzungszone;

<p>c) die genaue Zweckbestimmung des Bauvorhabens; d) die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die Baumaterialien, Art der Farbe der Fassaden und der Bedachung sowie die Art der Energieversorgung; e) für die der Öffentlichkeit zugänglichen Bauten die bautechnischen Massnahmen, die den Zugang und die Benützung körperlich behinderter und älterer Personen ermöglichen; f) bei Campingplätzen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Anzahl Plätze, die für die betrieblichen Bauten vorgesehenen Flächen, die Anzahl sanitärer Anlagen sowie die Einzelheiten der äusseren Gestaltung; g) bei Gewerbe- und Industriebauten die voraussichtliche Zahl der darin beschäftigten Personen; h) bei Mast- und Zuchtbetrieben Art und Grösse der vorgesehenen Tierhaltung; i) die Zufahrt von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens; k) die Ausnützungsziffer und die Überbauungsziffer, wenn diese in den baurechtlichen Vorschriften verlangt sind; die Berechnung ist in nachprüfbarer Form beizulegen; l) die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnungen: 1, 2, 3...Zimmer, der Anteil von Büro-, Gewerbe- und Handwerksflächen in Quadratmeter, SIA-Volumen, usw.); m) die Baukosten jedoch ohne Kosten für Projektierung, Landerwerb, Erschliessung und Bauzins (BKP 2); n) die Lärmempfindlichkeitsstufe und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV).</p> <p>² Im Baugesuch ist ausserdem anzugeben, ob das Bauvorhaben ein besonders schützenswürdiges Objekt nach einem Inventar (Art. 18 BauG) oder der Nutzungsplanung betrifft.</p>	<p>c) die genaue Zweckbestimmung des Bauvorhabens; d) die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die Baumaterialien, Art der Farbe der Fassaden und der Bedachung sowie die Art der Energieversorgung; e) für die der Öffentlichkeit zugänglichen Bauten die bautechnischen Massnahmen, die körperlich behinderten und älteren Personen den Zugang und die Benützung ermöglichen; f) bei Campingplätzen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Anzahl Stellplätze, die für die Betriebsgebäude vorgesehenen Flächen, die Anzahl sanitärer Anlagen sowie die Einzelheiten der äusseren Gestaltung; g) bei Gewerbe- und Industriebauten die voraussichtliche Zahl der Arbeitsplätze; h) bei Mast- und Zuchtbetrieben Art und Grösse der vorgesehenen Tierhaltung; i) die Zufahrt von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens; j) die anwendbaren Nutzungsziffern, wenn diese in baurechtlichen Vorschriften geregelt sind; die Berechnung ist in nachprüfbarer Form beizulegen; k) die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnungen: 1-, 2-, 3-, ...-Zimmer, der Anteil von Büro-, Gewerbe- und Handwerksflächen in Quadratmeter, SIA-Volumen, usw.) l) die Baukosten, ausschliesslich der Kosten für Projektierung, Landerwerb, Erschliessung und Bauzins (BKP 2); m) die Lärmempfindlichkeitsstufe und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (gem. LSV).</p> <p>² Im Baugesuch ist ausserdem anzugeben, ob das Bauvorhaben ein in einem Inventar oder der Nutzungsplanung besonders schützenswürdiges Objekt betrifft.</p>
<p>Art. 33¹ Situationsplan - Form</p> <p>¹ Der Situationsplan ist im vermessenen Kantonsgebiet auf einer von einem amtlichen Geometer unterzeichneten Kopie des Grundbuchplanes zu erstellen. Wo die Grundbuchvermessung noch fehlt, ist er auf einem vom Registerhalter unterzeichneten Abschnitt des Katasterplanes zu erstellen.</p> <p>² Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die nach Artikel 34 verlangten Angaben selber ein, so hat er diese durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den vom amtlichen Geometer oder vom Registerhalter bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden.</p> <p>³ Das zuständige Gemeindeorgan bestätigt auf dem Plan die Richtigkeit und die Vollständigkeit der baupolizeilichen Eintragungen und im nicht vermessenen Kantonsgebiet die Richtigkeit des gesamten Situationsplanes.</p>	<p>Art. 26 BauV Situationsplan – Form 33 BauV</p> <p>¹ Der Situationsplan ist im vermessenen Kantonsgebiet auf einer von einem im eidgenössischen Register eingetragenen Geometer unterzeichneten Kopie des Grundbuchplanes zu erstellen. Wo die Grundbuchvermessung noch fehlt, ist er auf einem vom Registerhalter unterzeichneten Abschnitt des Katasterplanes zu erstellen.</p> <p>² Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die verlangten Angaben selber ein, so hat er diese durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den vom amtlichen Geometer oder vom Registerhalter bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden.</p> <p>³ Das zuständige Gemeindeorgan bestätigt auf dem Plan die Richtigkeit und die Vollständigkeit der baupolizeilichen Eintragungen und im nicht vermessenen Kantonsgebiet die Richtigkeit des gesamten Situationsplanes.</p>

<p>Art. 34¹ Inhalt</p> <p>Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümer, die auf diesen Parzellen bereits vorhandenen oder bewilligten Bauten und Anlagen, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes und die Ausnützungsziffer; b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt; c) den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen; d) die in rechtskräftigen Plänen festgelegten Baulinien; e) die öffentlichen Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten sowie die Abstellplätze für Motorfahrzeuge; f) die rechtskräftigen oder anerkannten Waldgrenzen; g) die Wasserläufe, die Kanäle und die Hochspannungsleitungen; h) die bestehenden Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die projektierten Bauten und die Umbauten in roter Farbe sowie den Abbruch von Gebäuden in gelber Farbe; i) die Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, den Waldgrenzen, den Gewässern und den Hochspannungsleitungen; k) einen ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenquoten; l) die Baulanderschliessung gemäss Art. 19 RPG; m) den Standort der nächsten Hydranten; n) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen; o) die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen besonders schutzwürdigen Objekte. 	<p>Art. 27 BauV Situationsplan – Inhalt 34 BauV</p> <p>Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümer, die auf diesen Parzellen bereits realisierten Bauten und Anlagen, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes und die anwendbaren Nutzungsziffern; b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt; c) den Massstab des Planes und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen; d) die festgelegten Baulinien gemäss den in Kraft stehenden Plänen; e) die öffentlichen Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten sowie die Parkplätze für Motorfahrzeuge; f) die in Kraft stehenden oder anerkannten Waldgrenzen; g) die Gewässer, die Kanäle und die Hochspannungsleitungen; h) die bestehenden Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die projektierten Bauten und die Umbauten in roter Farbe sowie den Abbruch von Gebäuden oder Teilen derselben in gelber Farbe; i) die Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, den Waldgrenzen, den Gewässern und den Hochspannungsleitungen; j) ein durch den amtlichen Geometer zu bestimmenden, ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch im Terrain kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenkoten; k) die Baulanderschliessung gemäss Art. 19 RPG; l) den Standort der nächsten Hydranten; m) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen; n) die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen schutzwürdigen Objekte.
<p>Art. 35¹ Projektpläne - Inhalt</p> <p>¹ Die Projektpläne sind nach den Regeln der Baukunst im Massstab 1:50 oder 1:100 zu erstellen, zu datieren und vom Gesuchsteller oder seinem Vertreter und vom Projektverfasser zu unterzeichnen. Für wichtige Bauvorhaben kann die zuständige Baubewilligungsbehörde Baupläne im Massstab 1:200 oder 1:500 gestatten. Sie enthalten alle zum Verständnis des Bauvorhabens und für die Kontrolle der Einhaltung der Bauvorschriften nötigen Unterlagen, namentlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der Lüftungs-, Energie- und Rauchabzugsanlagen, der hauptsächlichlichen Materialien sowie der übrigen Anlagen; b) die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der lichten Geschosshöhen, die Angabe des natürlich gewachsenen und des fertigen Bodens, die 	<p>Art. 28 BauV Projektpläne 35 BauV</p> <p>¹ Die Projektpläne sind nach den Regeln der Kunst im Massstab 1:50 oder 1:100 zu erstellen, zu datieren und vom Gesuchsteller oder seinem Vertreter und vom Projektverfasser zu unterzeichnen. Für umfangreiche Bauvorhaben kann die zuständige Baubewilligungsbehörde Baupläne im Massstab 1:200 oder 1:500 gestatten. Sie enthalten alle zum Verständnis des Bauvorhabens und für die Kontrolle der Einhaltung der Bauvorschriften nötigen Unterlagen, namentlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Grundrisse sämtlicher Ebenen mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der Lüftungs-, Energie- und Rauchabzugsanlagen, der hauptsächlichlichen Materialien sowie der übrigen Anlagen; b) die Schnitte mit der Angabe den zweckdienlichen Dimensionen, die Angabe des natürlich gewachsenen und des gestalteten Terrains, die Angabe des im

<p>Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;</p> <p>c) sämtliche Fassadenpläne mit Markierung der Höhenlage sowie mit Angabe des natürlichen oder fertigen Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten;</p> <p>d) die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zufahrten unter Vorbehalt von Artikel 20.</p> <p>² Bei Umbauten müssen in den Plänen die bestehenden Gebäudeteile in grauer Farbe, die abzubrechenden Gebäudeteile in gelber Farbe und die neu projektierten Gebäudeteile in roter Farbe angegeben werden. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen.</p> <p>³ Bei geschlossener Bauweise sind Anfang und Ende der Nachbargebäude hinreichend auf den Bauplänen anzugeben. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen.</p>	<p>Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;</p> <p>c) sämtliche Fassadenpläne mit der Angabe der Hauptkoten sowie mit Angabe des natürlichen oder gestalteten Terrains nach Beendigung der Bauarbeiten;</p> <p>d) die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zugänge.</p> <p>² Bei Umbauten müssen in den Plänen die bestehenden Gebäudeteile in grauer Farbe, die abzubrechenden Gebäudeteile in gelber Farbe und die neu projektierten Gebäudeteile in roter Farbe angegeben werden. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen.</p> <p>³ Bei geschlossener Bauweise ist der Anfang der Nachbargebäude über eine hinreichende Länge hinweg im Grundriss und in den Fassaden auf den Bauplänen anzugeben. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen.</p>
<p>Art. 36¹ Besondere Unterlagen</p> <p>¹ Dem Baugesuch sind beizulegen:</p> <p>a) bei Materialentnahme- und Ablagerungsstellen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Auffüllhöhen und Abbautiefen, die Längs- und Querprofile, die Art des abzutragenden oder zu lagernden Materials, die Pläne der Wiederaufforstung oder der Wiederinstandstellung der Ausbeutungsstelle;</p> <p>b) für industrielle, gewerbliche und Hotelbauten, die von den zuständigen kantonalen und eidgenössischen Behörden verlangten weiteren Unterlagen und Angaben;</p> <p>c) bei Bauten und Umbauten von industriellen oder gewerblichen Hallen oder Gebäuden mit einer Höhe gleich oder höher als zwei Geschosse über dem Erdgeschoss: die Übertragung der erdbebensicheren Elemente auf die Pläne. Den Plänen ist das ordnungsgemäss ausgefüllte kantonale Formular bezüglich der Erdbebensicherheit von Bauwerken beizulegen;</p> <p>d) alle für die Behandlung des Baugesuches aus der Sicht der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung notwendigen Unterlagen.</p>	<p>Art. 29 BauV Besondere Unterlagen 36 BauV (angepasst)</p> <p>¹ Dem Baugesuch sind beizulegen:</p> <p>a) bei Materialentnahmestellen und Deponien: deren flächenmässige Ausdehnung, die Abbautiefen und Auffüllhöhen, die Längs- und Querprofile, die Art des abzutragenden oder zu lagernden Materials, die Pläne der Wiederaufforstung oder der Wiederinstandstellung;</p> <p>b) bei Industrie-, Gewerbe- und Hotelleriebauten: die von den zuständigen kantonalen und eidgenössischen Behörden verlangten Unterlagen und Informationen;</p> <p>c) bei Bauten und Umbauten industrieller oder gewerblicher Betriebshallen, oder bei Gebäuden mit zwei oder mehr Geschossen über dem Erdgeschoss: die Übertragung der erdbebensichernden Elemente auf die Pläne. Den Plänen ist das ordnungsgemäss ausgefüllte kantonale Formular bezüglich der Erdbebensicherheit von Bauwerken beizulegen.</p> <p>d) die für die energie- und umweltrechtliche Prüfung des Baugesuchs erforderlichen Unterlagen.</p> <p>e) bei Abbruch oder Umbau eines vor 1991 errichteten Gebäudes: eine Asbestdiagnose für den von den Bauarbeiten betroffenen Gebäudeteil sowie gegebenenfalls ein je nach Menge, Fundort und Form des Asbests beizulegender Sanierungsplan; das für das Bauwesen zuständige Departement kann Richtlinien zur Erstellung von Asbestdiagnosen herausgeben.</p> <p>² Vorausgesetzt, der Gesuchsteller macht mit dem Baugesuch darauf aufmerksam, können die besonderen Unterlagen noch bis zu 60 Tage nach der öffentlichen Auflage beigebracht werden. In jedem Fall wird das Verfahren sistiert und es werden keine Vormeinungen eingeholt, solange die besonderen Unterlagen nicht vorliegen. Werden die besonderen Unterlagen nicht fristgerecht eingereicht, kann die zuständige Behörde das Gesuch</p>

<p>² Bei grösseren Bauvorhaben oder bei besonders heiklen Verhältnissen (Einkaufszentren, Industrieanlagen, Campingplätzen, usw.) oder bei Bauvorhaben, die Naturgefahren ausgesetzt sind, kann die zuständige Baubehörde weitere Unterlagen oder Auskünfte verlangen, wie insbesondere zusätzliche Exemplare der Unterlagen, Angaben über das Bauprogramm, die Sicherheitsvorkehrungen und Garantien, Fotomontagen, Modelle, topographische Aufnahmen sowie alle anderen im kantonalen Richtplan verlangten Angaben.</p> <p>³ Erfordert das Bauvorhaben die Ausarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, prüft die Gemeinde vor der öffentlichen Auflage, ob die Voruntersuchung gemäss Umweltschutzrecht durchgeführt worden ist.</p> <p>⁴ Erfordert das Bauvorhaben die Erstellung einer Zivilschutzanlage, so müssen die entsprechenden Pläne von der zuständigen Behörde vor Baubeginn genehmigt sein.</p>	<p>abschreiben.</p> <p>³ Bei umfangreichen oder besonders komplexen Bauvorhaben (Einkaufszentren, Industrieanlagen, Campingplätzen, usw.), oder bei Bauvorhaben, die Naturgefahren ausgesetzt sind, kann die zuständige Baubehörde weitere Unterlagen oder Informationen verlangen, insbesondere: zusätzliche Exemplare der Unterlagen, Angaben über das Bauprogramm, die Sicherheitsvorkehrungen und Garantien, Fotomontagen, Modelle, topographische Aufnahmen sowie alle anderen im kantonalen Richtplan verlangten Angaben.</p> <p>⁴ Erfordert das Bauvorhaben die Ausarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, prüft die Gemeinde vor der öffentlichen Auflage, ob die Voruntersuchung gemäss Umweltschutzrecht durchgeführt worden ist.</p> <p>⁵ Erfordert das Bauvorhaben die Erstellung einer Zivilschutzanlage, so müssen die entsprechenden Pläne von der zuständigen Behörde vor Baubeginn genehmigt sein.</p>
<p>Art. 37¹ Ausnahmen - Grundsatz</p> <p>¹ Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist sodann zu begründen.</p> <p>² Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung oder der kommunalen Reglemente.</p>	<p>Art. 38 BauG Baugesuch 35 LC</p> <p>¹ Der Gesuchsteller leitet das Verfahren mit dem Baugesuch bei der zuständigen Behörde ein. Das Baugesuch gilt zugleich als Gesuch für die weiteren Bewilligungen, welche für das Bauvorhaben erforderlich sind.</p> <p>² Das Baugesuch muss alle Angaben und Unterlagen enthalten, die für die Prüfung des Baugesuches und der weiteren Bewilligungsgesuche notwendig sind.</p> <p>³ Erfordert das Bauvorhaben Ausnahmen, so ist dem Baugesuch das begründete Ausnahmegesuch beizufügen.</p>
<p>Art. 38 Profilierung</p> <p>¹ Die zuständige Behörde kann zur Kenntlichmachung der Lage und der äusseren Umrisse der geplanten Bauten und Anlagen das Aufstellen von Profilen verlangen. Die Profile haben namentlich in den Gebäudeecken die Höhe der Fassaden (Schnittpunkt mit Oberkant Dachsparren) und die Neigung der Dachlinien, bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstungen anzugeben.</p> <p>² Liegen gegen das Bauvorhaben keine Einsprachen vor, sind die Profile nach Ablauf der Einsprachefrist zu entfernen, es sei denn, die zuständige Behörde verfüge etwas anderes.</p> <p>³ Ist ein Bauvorhaben im Zeitpunkt seiner Bekanntmachung nicht vorschriftsgemäss profiliert oder weichen die gestellten Profile wesentlich von den Bauplänen ab, so ist die Bekanntmachung nach Behebung des Mangels unter Ansetzung einer neuerlichen Einsprachefrist zu wiederholen.</p>	<p>Art. 33 BauV Profilierung 38 BauV</p> <p>¹ Die zuständige Behörde kann zur Kenntlichmachung der Lage und der äusseren Umrisse der geplanten Bauten und Anlagen das Aufstellen von Profilen verlangen. Die Profile haben namentlich in den Gebäudeecken die Höhe der Fassaden (Schnittpunkt mit Oberkante Dachlinie) und die Neigung der Dachlinien, bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstungen anzugeben.</p> <p>² Liegen gegen das Bauvorhaben keine Einsprachen vor, sind die Profile nach Ablauf der Einsprachefrist zu entfernen, es sei denn, die zuständige Behörde verfüge etwas anderes.</p> <p>³ Ist ein Bauvorhaben zum Zeitpunkt seiner Bekanntmachung nicht vorschriftsgemäss profiliert oder weichen die erstellten Profile wesentlich von den Bauplänen ab, so ist die Bekanntmachung nach Behebung des Mangels unter Ansetzung einer neuerlichen Einsprachefrist zu wiederholen.</p>

<p>Art. 39 Formelle Prüfung</p> <p>¹ Nach Erhalt der Baueingabe prüft die Gemeindebehörde deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Spätestens innert zehn Tagen weist sie vorschriftswidrige und unvollständige Baueingaben an den Gesuchsteller oder seinen Vertreter zur Verbesserung zurück.</p> <p>² Die zuständige Behörde kann zur Verbesserung und Vervollständigung eine Frist ansetzen mit der ausdrücklichen Androhung, dass bei Nichtbeachtung der Frist das Gesuch abgeschrieben wird. Der Abschreibungsentscheid ist wie ein Bauentscheid zu eröffnen.</p>	<p>Art. 30 BauV Formelle Prüfung 39 BauV</p> <p>¹ Nach Erhalt des Baugesuchs prüft die zuständige Behörde deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Spätestens innert 10 Tagen weist sie vorschriftswidrige und unvollständige Baugesuche an den Gesuchsteller oder seinen Vertreter zur Verbesserung zurück.</p> <p>² Die zuständige Behörde kann zur Verbesserung und Vervollständigung eine Frist ansetzen mit der ausdrücklichen Androhung, dass bei Nichtbeachtung der Frist das Gesuch abgeschrieben wird. Der Abschreibungsentscheid ist wie ein Bauentscheid zu eröffnen.</p>
<p>Art. 40¹ Offenkundige materielle Mängel</p> <p>¹ Ist ohne weiteres erkennbar, dass ein Bauvorhaben nach den öffentlichrechtlichen Vorschriften nicht oder nur mit Ausnahmen, welche der Gesuchsteller oder sein Vertreter nicht beantragt hat, bewilligt werden kann, so macht ihn die Gemeindebehörde spätestens innert 30 Tagen schriftlich auf diesen Mangel aufmerksam.</p> <p>² Das Bewilligungsverfahren wird weitergeführt, wenn der Gesuchsteller oder sein Vertreter der Gemeindebehörde innert 30 Tagen mitteilt, er beharre auf seiner Baueingabe. Andernfalls gilt das Gesuch als zurückgezogen.</p>	<p>Art. 31 BauV Offenkundige materielle Mängel 40 BauV</p> <p>¹ Ist ohne weiteres erkennbar, dass ein Bauvorhaben nach den öffentlichen Bauvorschriften nicht oder nur mit einer Ausnahme, welche nicht beantragt wurde, bewilligt werden kann, so macht die Gemeindebehörde den Gesuchsteller oder seinen Vertreter spätestens innert 30 Tagen schriftlich auf diesen Mangel aufmerksam.</p> <p>² Das Bewilligungsverfahren wird weitergeführt, wenn der Gesuchsteller oder sein Vertreter der zuständigen Behörde innert 30 Tagen mitteilt, er halte an seinem Baugesuch fest. Andernfalls gilt das Gesuch als zurückgezogen.</p>
	<p>Art. 32 BauV Dossiers in kantonaler Zuständigkeit</p> <p>¹ Die KBK lässt der Gemeinde ein Exemplar des Baubewilligungsgesuchs und der zugehörigen Unterlagen zukommen, damit das Dossier durch die interessierten Personen konsultiert werden kann.</p> <p>² Spätestens 30 Tage nach Beendigung der öffentlichen Auflage hat der Gemeinderat das Dossier mit seiner Vormeinung der KBK zu retournieren.</p>
<p>Art. 41¹ Prüfung von Amtes wegen</p> <p>Nach Abschluss der Einsprachefrist bzw. der Einigungsverhandlung prüft die Gemeinde von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlichrechtlichen Vorschriften entspricht. Sie kann überdies Sachverständige beiziehen oder sogar Gutachten und andere Massnahmen verlangen. Die Kosten werden im Bauentscheid geregelt.</p>	<p>Art. 34 BauV Prüfung von Amtes wegen 41 BauV</p> <p>Nach Ablauf der Einsprachefrist bzw. Abschluss der Einigungsverhandlung prüft die zuständige Behörde von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlichrechtlichen Vorschriften entspricht. Sie kann überdies Sachverständige beiziehen oder sogar Gutachten und andere Massnahmen verlangen.</p>

<p>Art. 42¹ Vernehmlassung der kantonalen Dienststellen</p> <p>¹ Entspricht das Bauvorhaben den Bauvorschriften, deren Anwendung der Gemeinde obliegt, so kann sie das Gesuch in fünffacher Ausfertigung dem kantonalen Bausekretariat übermitteln, welches das Bauvorhaben den zuständigen kantonalen Dienststellen zur Vormeinung unterbreitet.</p> <p>² Baugesuche betreffend Bauprojekte, die sich in ausgeschiedenen Gebieten befinden, die durch Naturgefahren bedroht werden, müssen dem kantonalen Bausekretariat unterbreitet werden, welches die Fachstellen anhört</p> <p>³ Die begründeten Vormeinungen der kantonalen Dienststellen, welche sich auf die zwingende Anwendung von spezialgesetzlichen Vorschriften beziehen, müssen die gesetzlichen Bestimmungen, auf welche sie sich stützen, enthalten.</p> <p>⁴ Im Vernehmlassungsfall teilt das kantonale Bausekretariat innert 30 Tagen nach Erhalt der vollständigen Bauakten dem Gemeinderat das Ergebnis der Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen mit. Muss diese Frist aus zwingenden Gründen verlängert werden, sind die Beteiligten unter Angabe der Gründe von dieser Fristverlängerung schriftlich zu benachrichtigen.</p>	<p>Art. 35 BauV Anhörung der kantonalen Organe durch die Gemeinden 42 BauV (angepasst)</p> <p>¹ Entspricht das Bauvorhaben den Bauvorschriften, deren Anwendung der Gemeinde obliegt, so kann sie das Gesuch in fünffacher Ausfertigung dem Kantonalen Bausekretariat übermitteln, welches das Bauvorhaben den zuständigen kantonalen Dienststellen zur Vormeinung unterbreitet.</p> <p>² Baugesuche für Projekte, welche der Anhörung einer kantonalen Fachdienststelle bedürfen, insbesondere, weil sie sich in einer Naturgefahrenzone befinden oder die Umwelt beeinträchtigen, sind dem Kantonalen Bausekretariat zu überweisen, welches sie den zuständigen Stellen zur Stellungnahme weiterleitet.</p> <p>³ Die begründeten Vormeinungen der kantonalen Dienststellen, welche sich auf die Anwendung von zwingenden spezialgesetzlichen Vorschriften beziehen, müssen die gesetzlichen Bestimmungen, auf welche sie sich stützen, enthalten.</p> <p>⁴ Im Vernehmlassungsfall teilt das Kantonale Bausekretariat innert 30 Tagen nach Erhalt der vollständigen Bauakten dem Gemeinderat das Ergebnis der Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen mit. Muss diese Frist aus zwingenden Gründen verlängert werden, sind die Beteiligten unter Angabe der Gründe von dieser Fristverlängerung schriftlich zu benachrichtigen.</p>
<p>Art. 43 Spezialbewilligungen</p> <p>Die anderen erforderlichen Bewilligungen, namentlich jene betreffend die Gesetzgebung auf dem Gebiete des Strassenrechts, der Beherbergung, der Gaststätten und des Handels mit alkoholischen Getränken, der Handlungspolizei und des Arbeitsrechts, sind gleichzeitig bei den hierfür zuständigen Behörden einzuholen.</p>	
<p>Art. 44¹ Baubewilligung oder Bauabschlag</p> <p>¹ Sind die in Artikel 16 des Baugesetzes und in Artikel 24 der Verordnung genannten Voraussetzungen erfüllt, gegebenenfalls nach Kenntnisnahme der Stellungnahme der kantonalen Organe oder Dienststellen, erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung.</p> <p>² Er kann die Baubewilligung an Bedingungen und Auflagen knüpfen.</p> <p>³ Der Gemeinderat hat die Baubewilligung zu verweigern, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen des öffentlichen Rechts widerspricht.</p>	<p>Art. 36 BauV Baubewilligung oder Bauabschlag 44 BauV</p> <p>¹ Unter Einhaltung des Koordinationsprinzips und nach Prüfung der allfälligen Vormeinungen der zuständigen kantonalen Dienststellen erlässt die für die Baubewilligung zuständige Behörde ihren Entscheid, zusammen mit den allfälligen Sonderbewilligungen.</p> <p>²Die zuständig Behörde hat die Baubewilligung zu verweigern, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen des öffentlichen Rechts widerspricht.</p>

<p>Art. 45¹ Bauentscheid</p> <p>¹ Der Bauentscheid besteht aus der Begründung, dem Dispositiv und der Rechtsmittelbelehrung.</p> <p>² Die Begründung enthält:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Gründe für die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung; b) die Gründe für den Bauabschlag; c) die Stellungnahme zu den Einsprachen. <p>³ Das Dispositiv enthält:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Erteilung oder Verweigerung der nachgesuchten Ausnahmegewilligungen; b) die Erteilung oder Verweigerung der Baubewilligung; c) die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung; d) den Vorbehalt, dass vorgängig allenfalls andere Bewilligungen rechtskräftig werden müssen; e) im Fall der Teilbaubewilligung oder eines Vorentscheides die Gegenstände, die noch einer zusätzlichen Bewilligung bedürfen; f) den Vorbehalt der Rechte Dritter und des Beschwerderechts; g) den Hinweis auf eine allfällige Rechtsverwahrung; h) die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung; i) den Entscheid über die Kosten und Gebühren. <p>⁴ Die Rechtsmittelbelehrung enthält:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) den Hinweis auf Frist, Form und Instanz der Baubeschwerde; b) den Hinweis darauf, dass im Falle der Gewährung der aufschiebenden Wirkung von der Baubewilligung erst Gebrauch gemacht werden kann, wenn: <ul style="list-style-type: none"> 1. das Beschwerdeverfahren beendet ist; 2. die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn auf Wag und Gefahr des Baugesuchstellers hin gestattet hat (Art. 55). c) den Hinweis darauf, dass der Inhaber einer Baubewilligung für den vollständigen oder teilweisen Abbruch eines Gebäudes von dieser Bewilligung erst Gebrauch machen kann, wenn sie rechtskräftig geworden ist. 	<p>Art. 37 BauV Bauentscheid 45 BauV</p> <p>¹ Der Bauentscheid besteht aus der Begründung, dem Dispositiv und der Rechtsmittelbelehrung.</p> <p>² Die Begründung enthält:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Gründe für die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung; b) die Gründe für den Bauabschlag; c) die Stellungnahme zu den Einsprachen. <p>³ Das Dispositiv enthält:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Erteilung oder Verweigerung der nachgesuchten Ausnahmegewilligungen; b) die Erteilung oder Verweigerung der Baubewilligung; c) die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung; d) den Vorbehalt, des vorgängigen Inkrafttretens allfällig anderer Bewilligungen ; e) im Fall der Teilbaubewilligung oder eines Vorentscheides die Elemente, die noch einer zusätzlichen Bewilligung bedürfen; f) den Vorbehalt der Rechte Dritter und des Beschwerderechts; g) den Hinweis auf eine allfällige Rechtsverwahrung; h) die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung; i) die Kosten und Gebühren für den Entscheid. <p>⁴ Die Rechtsmittelbelehrung enthält:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) den Hinweis auf Frist, Form und Instanz der Baubeschwerde; b) den Hinweis darauf, dass im Falle der Gewährung der aufschiebenden Wirkung von der Baubewilligung nicht Gebrauch gemacht werden kann,: <ul style="list-style-type: none"> 1. bevor das Beschwerdeverfahren beendet ist; 2. bevor die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat; 3. auf Wag und Gefahr des Gesuchstellers hin. c) den Hinweis darauf, dass der Inhaber einer Baubewilligung für den vollständigen oder teilweisen Abbruch eines Gebäudes von dieser Bewilligung erst Gebrauch machen kann, wenn sie rechtskräftig geworden ist.
<p>Art. 46¹ Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone - Projekte der Gemeinde</p> <p>¹ Für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone sowie für Bauvorhaben, bei denen die Gemeinde Gesuchstellerin oder zu mindestens 30 Prozent Partei ist, ist eine kantonale Bewilligung erforderlich, die von der kantonalen Baukommission erteilt wird.</p> <p>² Bauvorhaben, die eine kantonale Bewilligung erfordern, leitet der Gemeinderat nach Durchführung der öffentlichen Planaufgabe mit seiner Vormeinung an das kantonale Bausekretariat weiter. Sämtliche Aktenstücke sind, von der zuständigen Behörde mit einem Sichtvermerk versehen, in fünffacher Ausfertigung zu übermitteln. Allfällige Einsprachen sind beizulegen.</p>	<p>Art. 2 BauG Zuständigkeiten 2 BauG</p> <p>(...)</p> <p>³ Die KBK ist zuständig für Bauvorhaben, bei denen sich die Gemeinde in einem Interessenskonflikt befindet, insbesondere, weil sie einen Vorteil aus einer Baubewilligung ziehen würde, weil sie Gesuchstellerin ist oder weil sie Eigentümerin des zu bebauenden Grundstücks ist oder durch ein anderes dingliches Recht am Bauvorhaben beteiligt ist.</p>

<p>Art. 47 Prüfung des Gesuches durch das KBS</p> <p>¹ Das kantonale Bausekretariat (KBS) prüft das Baugesuch und konsultiert die betroffenen kantonalen Dienststellen.</p> <p>² Nach Abschluss des Vernehmlassungsverfahrens unterbreitet das kantonale Bausekretariat die Bauakten samt den Stellungnahmen der konsultierten Dienststellen der kantonalen Baukommission zur Entscheidung.</p>	<p>Art. 20 BauV Kantonale Baukommission 25-26 BauV (angepasst)</p> <p>(...)</p> <p>³ Die KBK verhandelt gültig, wenn vier Mitglieder anwesend sind. Fälle von untergeordneter Wichtigkeit, wie die Verlängerung einer Baubewilligung oder die Erteilung einer Wohnbewilligung, kann der Präsident oder in dessen Abwesenheit einer der Vize-Präsidenten allein entscheiden. Die KBK kann einzelne Untersuchungsaufgaben an eines ihrer Mitglieder, an eine Dienststelle des für das Bauwesen zuständigen Departements oder an das Bausekretariat delegieren.</p>
<p>Art. 48¹ Bauentscheid der KBK</p> <p>¹ Die kantonale Baukommission prüft nach Massgabe der Artikel 2 und 31 des Baugesetzes, ob das Bauvorhaben mit dem Zweck der jeweiligen Zone vereinbar ist, den Bauvorschriften der Gemeinde und den anderen anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen entspricht, oder ob die Voraussetzungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone (Art. 24ff. RPG) erfüllt sind.</p> <p>² Die Artikel 43 bis 45 sind sinngemäss anwendbar.</p>	
<p>Art. 49 Frist</p> <p>Die Stellungnahme der Gemeinde wird von der Gemeinde innert 30 Tagen nach der Veröffentlichung des Gesuches der KBK übermittelt und der Entscheid der KBK wird innert zwei Monaten seit der Übermittlung der vollständigen Bauakten an das kantonale Bausekretariat eröffnet.</p>	<p>Art. 32 BauV Dossiers in kantonaler Zuständigkeit</p> <p>¹ Die KBK lässt der Gemeinde ein Exemplar des Baubewilligungsgesuchs und der zugehörigen Unterlagen zukommen, damit das Dossier durch die interessierten Personen konsultiert werden kann.</p> <p>² Spätestens 30 Tage nach Beendigung der öffentlichen Auflage hat der Gemeinderat das Dossier mit seiner Vormeinung der KBK zu retournieren.</p> <p>Art. 38 BauV Eröffnung 51 BauV</p> <p>(...)</p> <p>³ Der Entscheid der KBK wird spätestens drei Monate nach Einreichung eines vollständigen Dossiers beim Kantonalen Bausekretariat und spätestens innert 30 Tagen ab Entscheidfällung dem Gesuchsteller zugestellt.</p>
<p>Art. 50¹</p> <p>¹ Zur Abklärung wichtiger Bau- und Nutzungsfragen kann die zuständige Baubewilligungsbehörde um einen Vorentscheid ersucht werden.</p>	<p>Art. 37 BauG Gesuch um Vorentscheid 44 BauG und 50 BauV</p> <p>¹ Zur Abklärung wichtiger Bau- und Nutzungsfragen kann die zuständige Baubewilligungsbehörde um einen Vorentscheid ersucht werden. Dem Gesuch sind alle zu dessen Beurteilung notwendigen Unterlagen beizulegen.</p>

<p>² Dem Gesuch sind alle Unterlagen beizulegen, die zur Beurteilung der gestellten Fragen im Hinblick auf ein bestimmtes Bauprojekt oder eines Teiles davon nötig sind.</p> <p>³ Der im ordentlichen Baubewilligungsverfahren erlassene Vorentscheid ist für Dritte und die Baubewilligungsbehörden verbindlich. Er stellt eine gültige Baubewilligung für die behandelten Gegenstände dar, sofern er immer noch rechtskräftig ist und die Verhältnisse sich nicht verändert haben. Auf die noch nicht behandelten Gegenstände entfaltet dieser Entscheid seine Wirkungen erst im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens; er präjudiziert keine nicht behandelten Aspekte.</p> <p>⁴ Für Teile oder Aspekte des Bauprojektes, die nicht Gegenstand des Vorentscheidsverfahrens bilden, bleibt das ordentliche Baubewilligungsverfahren vorbehalten.</p>	<p>² Anwendbar ist dasselbe Verfahren wie bei einem Baugesuch.</p> <p>³ Der Vorentscheid ist für Dritte und die Baubewilligungsbehörden verbindlich. Er stellt eine gültige Baubewilligung für die behandelten Punkte dar, sofern er immer noch in Kraft ist und sich die Verhältnisse nicht verändert haben. Seine Wirkung entfaltet er erst im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens.</p> <p>⁴ Ein Vorentscheid hat dieselbe Gültigkeitsdauer wie eine Baubewilligung.</p>
<p>Art. 51¹</p> <p>¹ Der Entscheid der Gemeinde wird dem Gesuchsteller oder seinem Vertreter, den Einsprechern und dem kantonalen Bausekretariat schriftlich eröffnet. Der Baubewilligung werden ein Exemplar des Baugesuchsformulars sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.</p> <p>² Für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone stellt die kantonale Baukommission ihren Entscheid dem Gesuchsteller oder seinem Vertreter, der Gemeinde, den konsultierten kantonalen Dienststellen sowie den Einsprechern zu. Dem der Gemeinde eröffneten Entscheid wird ein Exemplar der genehmigten Pläne beigelegt.</p> <p>³ Die Entscheide werden innert 30 Tagen ab Entscheidfällung dem Gesuchsteller oder seinem Vertreter, sowie den Einsprechern von der Gemeinde beziehungsweise der KBK zugestellt.</p>	<p>Art. 38 BauV Eröffnung 51 BauV</p> <p>¹ Der Entscheid des Gemeinderates wird dem Gesuchsteller oder seinem Vertreter, den Einsprechern und dem Kantonalen Bausekretariat schriftlich eröffnet. Der dem Kantonalen Bausekretariat eröffneten Baubewilligung, wird ein Exemplar des Baugesuchsformulars sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.</p> <p>² Die KBK eröffnet ihren Entscheid dem Gesuchsteller oder seinem Vertreter, der Gemeinde, den konsultierten kantonalen Dienststellen sowie den Einsprechern. Dem der Gemeinde eröffneten Entscheid wird ein Exemplar der genehmigten Pläne beigelegt.</p> <p>³ Der Entscheid der KBK wird spätestens drei Monate nach Einreichung eines vollständigen Dossiers beim Kantonalen Bausekretariat und spätestens innert 30 Tagen ab Entscheidfällung dem Gesuchsteller zugestellt.</p>
<p>Art. 52¹ Sachliche und persönliche Geltung</p> <p>¹ Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens.</p> <p>² Die Baubewilligung gilt für den Gesuchsteller und den Eigentümer des Baugrundstückes. Die Inhaber einer Baubewilligung, deren Erteilung vom Nachweis besonderer Voraussetzungen oder vom Vorliegen von Spezialbewilligungen abhängig ist, können von dieser nur Gebrauch machen, wenn sie diese Voraussetzungen ebenfalls erfüllen und in Besitze der nötigen Spezialbewilligungen sind.</p> <p>³ Der Nachweis der Erfüllung besonderer Voraussetzungen wird namentlich verlangt für:</p> <p>a) Bauten und Anlagen in der Landwirtschafts-, in der Maiensäss-, Erhaltungs- und Weilerzone;</p> <p>b) Bauten und Anlagen gemäss Artikel 24 ff. RPG und Artikel 31 des Baugesetzes.</p>	<p>Art. 39 BauV Sachliche und persönliche Geltung 52 BauV</p> <p>¹ Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens.</p> <p>² Die Baubewilligung gilt für den Gesuchsteller und den Eigentümer des Baugrundstückes. Die Inhaber einer Baubewilligung, deren Erteilung vom Nachweis besonderer Voraussetzungen oder vom Vorliegen von Spezialbewilligungen abhängig ist, können von dieser nur Gebrauch machen, wenn sie diese Voraussetzungen ebenfalls erfüllen und im Besitz der nötigen Spezialbewilligungen sind.</p> <p>³ Der Nachweis der Erfüllung besonderer Voraussetzungen wird namentlich verlangt für:</p> <p>a) Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone und in anderen Zonen ausserhalb der Bauzone;</p> <p>b) Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, für welche eine Ausnahmbewilligung vorliegt.</p>

<p>⁴ Ob diese besonderen Voraussetzungen durch die Inhaber einer Baubewilligung erfüllt werden, entscheidet die zuständige Bewilligungsbehörde, deren Verfügung wie ein Bauentscheid anfechtbar ist.</p>	<p>⁴ Ob diese besonderen Voraussetzungen durch die Inhaber einer Baubewilligung erfüllt werden, entscheidet die zuständige Bewilligungsbehörde, deren Verfügung wie ein Bauentscheid anfechtbar ist.</p>
<p>Art. 52bis¹ Anschlag der Bestätigung der Baubewilligung</p> <p>¹ Der Inhaber einer Baubewilligung hat ab Beginn und während der Dauer der Bauarbeiten am Eingang der Baustelle an einem gut sichtbaren Ort eine Bescheinigung der Baubewilligung anzuschlagen.</p> <p>² Diese Bescheinigung enthält die Dossiernummer, den Namen des Inhabers der Baubewilligung, die Parzellenummer oder die Ortsbezeichnung, die Umschreibung des Bauvorhabens, das Datum ihrer Ausstellung und die Gültigkeitsdauer. Ihr Inhalt ist identisch mit der ersten Seite der Baubewilligung.</p>	<p>Art. 40 BauV Anschlag der Bescheinigung der Baubewilligung 52bis BauV</p> <p>¹ Der Inhaber einer Baubewilligung hat ab Beginn und während der Dauer der Bauarbeiten am Eingang der Baustelle an einem gut sichtbaren Ort eine Bescheinigung der Baubewilligung anzuschlagen.</p> <p>² Diese Bescheinigung enthält die Dossiernummer, den Namen des Inhabers der Baubewilligung, die Parzellenummer oder die Ortsbezeichnung, den Gegenstand der Bewilligung, das Datum ihrer Ausstellung und die Gültigkeitsdauer. Ihr Inhalt ist identisch mit der ersten Seite der Baubewilligung.</p>
<p>Art. 53¹ Zeitliche Geltung</p> <p>¹ Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wird. Bei Gebäuden gilt der Bau als begonnen, wenn die Bodenplatte oder die Fundamentskonsolen erstellt sind.</p> <p>² Der Fristenlauf beginnt nicht oder wird gehemmt, wenn die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen nicht ausgenützt werden kann und der Inhaber der Baubewilligung die zumutbaren Schritte zur Beseitigung der Ausführungshindernisse unternimmt.</p> <p>³ Nichtbegonnene Bauvorhaben, die im Rahmen einer Gesamtüberbauung in Form einer einzigen Baubewilligung genehmigt wurden, müssen nach Ablauf von fünf Jahren seit Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung erneut öffentlich aufgelegt werden.</p> <p>⁴ Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer einer Bewilligung aus berechtigten Gründen um höchstens zwei Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid verändert haben.</p>	<p>Art. 41 BauV Zeitliche Geltung 53 BauV</p> <p>¹ Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren seit ihres Rechtskraftseintritts mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wird. Der Bau gilt als begonnen, sobald wesentliche Arbeiten erfolgt sind, insbesondere wenn die Erdarbeiten abgeschlossen sind oder wenn ein für das Projekt erforderlicher Aushub stattgefunden hat. Bei Gebäuden gilt der Bau auf jeden Fall als begonnen, wenn die Fundamentskonsolen oder die Bodenplatte erstellt sind.</p> <p>² Die Frist beginnt nicht zu laufen oder wird gehemmt, wenn von der Baubewilligung aus rechtlichen Gründen kein Gebrauch gemacht werden kann und der Inhaber der Baubewilligung prompt die notwendigen Schritte zur Beseitigung der Ausführungshindernisse unternimmt.</p> <p>³ Für eine Gesamtüberbauung, welche mittels einer alleinigen Baubewilligung genehmigt wurde gilt die Bewilligung für fünf Jahre; es genügt, wenn mit dem Bau eines der Gebäude begonnen wurde.</p> <p>⁴ Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer einer Bewilligung aus hinreichenden Gründen um höchstens zwei Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die im Zeitpunkt des Bauentscheides massgebenden tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse verändert haben.</p>
<p>Art. 54 Baubeginn</p> <p>Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden, wenn:</p> <p>a) keine Einsprachen vorliegen, unmittelbar nach Zustellung der Baubewilligung, sofern die allenfalls beizubringenden Sonderbewilligungen rechtskräftig vorliegen;</p>	<p>Art. 42 BauV Baubeginn 54 BauV</p> <p>Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden, wenn:</p> <p>a) keine Einsprachen vorliegen, unmittelbar nach Zustellung der Baubewilligung, sofern die allenfalls beizubringenden Sonderbewilligungen rechtskräftig sind;</p>

<p>b) Einsprachen vorliegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. innert der Frist von zehn Tagen nach Eröffnung der Baubewilligung, sofern die aufschiebende Wirkung nicht von Amtes wegen angeordnet oder kein Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung gestellt wurde; 2. im Falle der Anordnung der aufschiebenden Wirkung, nach rechtskräftiger Erledigung der von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordneten aufschiebenden Wirkung. 	<p>b) Einsprachen vorliegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. innert der Frist von 10 Tagen nach Eröffnung der Baubewilligung, sofern die aufschiebende Wirkung nicht von Amtes wegen angeordnet oder kein Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung gestellt wurde; 2. im Falle der Anordnung der aufschiebenden Wirkung, nach rechtskräftiger Aufhebung der von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordneten aufschiebenden Wirkung.
<p>Art. 55¹ Vorzeitiger Baubeginn</p> <p>¹ Liegen gegen das Bauvorhaben keine Einsprachen vor und sind keine öffentlichen Interessen betroffen, so kann die zuständige Behörde, jedoch auf Wag und Gefahr des Gesuchstellers, den Baubeginn schon nach Ablauf der Einsprachefrist gestatten.</p> <p>² Ein vorzeitiger Baubeginn ist jedoch ausgeschlossen, wenn das Bauvorhaben:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) ausserhalb der Bauzone liegt oder besondere Bewilligungen erfordert; b) ein geschütztes Baudenkmal oder Ortsbild verändert. 	<p>Art. 43 BauV Vorzeitiger Baubeginn 55 BauV</p> <p>Liegen gegen das Bauvorhaben keine Einsprachen vor und sind keine öffentlichen Interessen betroffen, so kann die zuständige Behörde nach Ablauf der Einsprachefrist, auf Wag und Gefahr des Gesuchstellers, den vorzeitigen Baubeginn gestatten.</p>
<p>Art. 56¹ Beendigung der Bauarbeiten</p> <p>¹ Die Bauarbeiten sind, wichtige Gründe ausgenommen, ohne Unterbruch bis zu ihrer Beendigung fortzuführen.</p> <p>² Wenn die Arbeiten ohne zwingende Gründe eingestellt bleiben, kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Vollendung der Arbeiten, eine annehmbare Anpassung oder gegebenenfalls den Abbruch der begonnenen Baute mit Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verlangen.</p>	<p>Art. 44 BauV Beendigung der Bauarbeiten 56 BauV</p> <p>¹ Die Bauarbeiten sind, wenn keine hinreichenden Gründe entgegenstehen, ohne Unterbruch bis zu ihrer Beendigung fortzuführen.</p> <p>² Wenn die Arbeiten ohne hinreichende Gründe eingestellt werden, hat die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beendigung der Arbeiten, eine annehmbare Anpassung oder gegebenenfalls den Abbruch der begonnenen Bauten mit Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verlangen.</p>
<p>Art. 57¹ Projektänderungen ohne Planaufgabe</p> <p>¹ Eine Projektänderung im Sinne dieser Bestimmung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Hauptmerkmalen gleich bleibt.</p> <p>² Die Hauptmerkmale eines Bauvorhabens sind die Erschliessung, der Standort, das Volumen, die Geschosshöhe, die Geschosseinteilung, die Zweckbestimmung und die äussere Gestaltung. Wird eines dieser Hauptmerkmale erheblich geändert, so ist das Bauprojekt in seinen Hauptmerkmalen nicht mehr gleich und die Änderung muss Gegenstand eines neuen Baugesuches bilden.</p> <p>³ Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen beziehungsweise die Änderung des ursprünglich bewilligten Projektes ohne neues Baugesuchsverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Das Beschwerderecht bleibt vorbehalten.</p>	<p>Art. 45 BauV Projektänderungen ohne Planaufgabe 56 BauV</p> <p>¹ Eine Projektänderung im Sinne dieser Bestimmung ist möglich, wenn das Bauvorhaben in seinen Hauptmerkmalen gleich bleibt.</p> <p>² Die Hauptmerkmale eines Bauvorhabens sind die Erschliessung, der Standort, das Volumen, die Geschosshöhe, die Geschosseinteilung, die Zweckbestimmung und die äussere Gestaltung. Wird eines dieser Hauptmerkmale erheblich geändert, so ist das abgeänderte Bauvorhaben nicht mehr mit dem ursprünglichen vergleichbar und bedarf damit eines neuen Baugesuches.</p> <p>³ Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute öffentliche Auflage fortsetzen, beziehungsweise die Änderung des ursprünglich bewilligten Projektes gestatten, sofern weder öffentliche noch wesentliche nachbarliche Interessen davon berührt sind. Das Beschwerderecht bleibt vorbehalten.</p>

<p>⁴ Erfolgt die Projektänderung im Baubeschwerdeverfahren, sind die zuständige Behörde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören. Die Beschwerdeinstanz kann die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückweisen.</p> <p>⁵ Im Beschwerdeverfahren vor Kantonsgericht sind Projektänderungen ausgeschlossen. Vorbehalten bleibt die Befugnis des Kantonsgerichts, die Sache zwecks Prüfung der Projektänderung an die Vorinstanz zurückzuweisen oder das Beschwerdeverfahren durch Vergleich zu erledigen.</p> <p>⁶ Die Änderung eines bewilligten Bauvorhabens vor oder während der Bauausführung kann nach Anhörung der Beteiligten ohne neues Baugesuchsverfahren gestattet werden. Erforderlich ist diesfalls eine Zusatzbewilligung. Die Erteilung der Zusatzbewilligung setzt voraus, dass das bewilligte Bau vorhaben in den Hauptmerkmalen unverändert bleibt und dass keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen berührt werden.</p>	<p>⁴ Erfolgt die Projektänderung im Baubeschwerdeverfahren, sind die zuständige Behörde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören. Die Beschwerdeinstanz kann die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückweisen.</p> <p>⁵ Im Beschwerdeverfahren vor Kantonsgericht sind Projektänderungen ausgeschlossen. Vorbehalten bleibt die Befugnis des Kantonsgerichts, die Sache zwecks Prüfung der Projektänderung an die Vorinstanz zurückzuweisen oder das Beschwerdeverfahren durch Vergleich zu erledigen.</p> <p>⁶ Nach Anhörung der Beteiligten kann die Änderung eines bewilligten Bauvorhabens vor oder während der Bauausführung ohne neue öffentliche Auflage gestattet werden. Erforderlich ist diesfalls eine Zusatzbewilligung. Die Erteilung der Zusatzbewilligung setzt voraus, dass das bewilligte Bauvorhaben in den Hauptmerkmalen unverändert bleibt und dass keine wesentlichen nachbarlichen Interessen davon berührt werden.</p>
<p>Art. 58¹ Pflichten und Aufgaben</p> <p>¹ Die Baupolizeibehörden haben darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die in der Baubewilligung gestellten Bedingungen und Auflagen eingehalten werden. Dazu kontrollieren sie insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Einhaltung der in der Baubewilligung enthaltenen Bedingungen und Auflagen, die vor Baubeginn erfüllt sein müssen; b) bei Hochbauten und bei speziellen Tiefbauarbeiten nach dem Aushub der Baugrube <ul style="list-style-type: none"> 1. das Schnurgerüst und 2. der Nachweis des Vorhandenseins einer vermassten Niveaulinie. c) während den Bauarbeiten, die Beachtung <ul style="list-style-type: none"> 1. der Höhen und Höhenlagen 2. der genehmigten Pläne 3. der Sicherheitsvorschriften und der hygienischen Bedingungen, insbesondere der Arbeiterunterkünfte; 4. der Pflicht, eine Beschmutzung der Fahrbahn durch den Bauverkehr tunlichst zu vermeiden beziehungsweise unverzüglich zu beseitigen. d) nach Vollendung der Bauarbeiten die Einhaltung der Baubewilligung und die mit ihr verfügbaren Bedingungen und Auflagen. <p>² Sie veranlassen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen. Sie berücksichtigen dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes.</p>	<p>Art. 46 BauV Pflichten und Aufgaben 58 BauV</p> <p>¹ Die Baupolizeibehörden haben dafür zu sorgen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die in der Baubewilligung gestellten Bedingungen und Auflagen eingehalten werden. Dazu können insbesondere kontrollieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Einhaltung der in der Baubewilligung enthaltenen Bedingungen und Auflagen, die vor Baubeginn erfüllt sein müssen; b) bei Hochbauten und bei Tiefbauarbeiten nach dem Aushub der Baugrube: <ul style="list-style-type: none"> 1. das Schnurgerüst; 2. das Vorhandensein eines Fixpunkts zur Festlegung der Höhenkoten. c) während den Bauarbeiten, die Einhaltung: <ul style="list-style-type: none"> 1. der Koten und Höhenlagen; 2. der genehmigten Pläne; 3. der Sicherheitsvorschriften und der hygienischen Bedingungen, insbesondere betreffend die Arbeiterunterkünfte; 4. der Pflicht zur Sauberhaltung der vom Bauverkehr benutzten öffentlichen Strassen beziehungsweise zur sofortigen Beseitigung der verursachten Verschmutzung. d) nach Vollendung der Bauarbeiten die Einhaltung der Baubewilligung und die mit ihr verfügbaren Bedingungen und Auflagen. <p>² Sie verfügen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, wenn Bauarbeiten widerrechtlich ausgeführt oder Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen missachtet worden sind. Sie berücksichtigen dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes.</p>

<p>³ Sie sorgen für die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, welche von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.</p>	<p>³ Sie sorgen für die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, welche von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen, ordnungswidrigen oder nicht mehr bewohnten oder nicht mehr genutzten Bauten und Anlagen ausgehen.</p>
<p>Art. 58bis¹ Informationspflicht</p> <p>¹ Die Gemeindevertreter und die kantonalen Beamten, die vom Gemeinderat, beziehungsweise vom Staatsrat, bezeichnet werden, sind verpflichtet, die Kantonale Baukommission über alle Bauarbeiten an sich ausserhalb der Bauzonen befindlichen Objekten zu informieren, die:</p> <p>a) ohne Baubewilligung, b) oder in Nichteinhaltung der erteilten Bewilligung, c) oder in Verletzung anderer Vorschriften ausgeführt werden.</p> <p>² Die kantonale Baukommission orientiert die interessierte Gemeinde und die betroffenen kantonalen Dienststellen über die Weiterbehandlung der eingegangenen Anzeigen.</p>	<p>Art. 50 BauG Aufgaben 50 BauG</p> <p>(...)</p> <p>⁴ Die Gemeinde ist verpflichtet, die Kantonale Baukommission über alle Bauarbeiten an sich ausserhalb der Bauzonen befindlichen Objekten zu informieren, die ohne Baubewilligung, in Nichteinhaltung der erteilten Bewilligung oder in Verletzung anderer Vorschriften ausgeführt werden. Die Interventionskosten der Gemeinden sind dem Kanton in Rechnung zu stellen.</p>
<p>Art. 59¹ Wohn- und Betriebsbewilligung</p> <p>¹ Bauten und Anlagen, die gemäss den Baubewilligungen und den an sie geknüpften Bedingungen und Auflagen ausgeführt worden sind, dürfen nicht vor Erteilung der Wohn- und Betriebsbewilligung bewohnt oder benutzt werden.</p> <p>² Diese Bewilligung wird vom der zuständigen Behörde auf Gesuch des Eigentümers erteilt.</p>	<p>Art. 47 BauV Wohn- und Nutzungsbewilligung 59 BauV</p> <p>¹ Bauten und Anlagen, die gemäss den Baubewilligungen und den an sie geknüpften Bedingungen und Auflagen ausgeführt worden sind, dürfen nicht vor Erteilung der Wohn- oder der Nutzungsbewilligung bewohnt oder benutzt werden.</p> <p>² Vor der Ingebrauchnahme hat der Eigentümer die zuständige Behörde um Erteilung der Wohn- und Nutzungsbewilligung zu ersuchen.</p>
<p>Art. 60¹ Aufsichtsbehörde</p> <p>¹ Vernachlässigen die Baupolizeibehörden ihre baupolizeilichen Pflichten oder sind sie nicht in der Lage, diesen nachzukommen, und sind dadurch öffentliche Interessen gefährdet, so hat an ihrer Stelle der Staatsrat als Aufsichtsbehörde über das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei die erforderlichen Massnahmen zu verfügen.</p> <p>² Der Staatsrat setzt diesfalls den säumigen Behörden eine angemessene Frist zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Pflichten.</p> <p>³ Es stehen ihm insbesondere folgende Befugnisse zu:</p> <p>a) er entscheidet im Zweifelsfall, ob ein Bauvorhaben einer Baubewilligung bedarf; b) er erlässt nötigenfalls Baueinstellungsverfügungen und sorgt für deren Einhaltung; c) er kann die Mitarbeit der Kantonspolizei verlangen.</p>	<p>Art. 48 BauV Aufsichtsbehörde 60 BauV</p> <p>¹ Vernachlässigen die für die Baupolizei zuständigen Behörden ihre Aufgaben oder sind sie nicht in der Lage, diesen nachzukommen und sind dadurch öffentliche Interessen gefährdet, so hat an ihrer Stelle der Staatsrat als Aufsichtsbehörde über das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei die erforderlichen Massnahmen zu verfügen.</p> <p>² Der Staatsrat setzt diesfalls den säumigen Behörden eine angemessene Frist zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben.</p> <p>³ Er hat namentlich die folgenden Befugnisse:</p> <p>a) er entscheidet im Zweifelsfall, ob ein Bauvorhaben einer Baubewilligung bedarf; b) er erlässt nötigenfalls Baueinstellungsverfügungen und sorgt für deren Einhaltung; c) er kann die Mitarbeit der Kantonspolizei verlangen.</p>

<p>Art. 61¹ Beratung</p> <p>Dem kantonalen Bausekretariat, in Zusammenarbeit mit der Dienststelle, die von jenem Departement bezeichnet wird, welches mit dem Bauwesen beauftragt ist, und allenfalls anderer interessierten Dienststellen, obliegt die Behandlung der Baubewilligungs- und Baupolizeisachen. Es nimmt namentlich Stellung zu Fragen der Bau- und Ausnahmbewilligungspflicht, des Baubewilligungsverfahrens und der baupolizeilichen Vorschriften.</p>	<p>Art. 49 BauV Beratung 61 BauV</p> <p>Dem Kantonalen Bausekretariat obliegt die Behandlung der Baubewilligungs- und Baupolizeisachen, in Zusammenarbeit mit der Dienststelle, bezeichnet durch das mit dem Bauwesen beauftragten Departement und gegebenenfalls anderer betroffener Dienststellen. Es nimmt namentlich Stellung zu Fragen der Bau- und Ausnahmbewilligungspflicht, des Baubewilligungsverfahrens und der baupolizeilichen Vorschriften.</p>
<p>Art. 62¹ Gebühren</p> <p>¹ Die Gemeinden, die kantonale Baukommission und das kantonale Bausekretariat erheben für die baupolizeilichen Verrichtungen und für ihre Tätigkeit im Baubewilligungsverfahren gesonderte Gebühren.</p> <p>² Die durch den Staatsrat erhobenen Gebühren sind in einem Reglement des Staatsrates festgelegt. Diese Gebühren können variieren zwischen 100 Franken im Minimum und 4'000 Franken im Maximum pro behandeltes Dossier und pro erteilte Baubewilligung, wobei sich dieser Betrag bei komplexen Dossiers, die namentlich eine Rodungsbewilligung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfordern, bis auf 15'000 Franken belaufen kann.</p>	<p>Art. 59 BauG Gebühren 62 BauV</p> <p>¹ Die Gemeinden, die Kantonale Baukommission und das Kantonale Bausekretariat erheben für ihre Tätigkeit im Baubewilligungsverfahren gesonderte Gebühren.</p> <p>² Die von der KBK und vom KBS erhobenen Gebühren werden durch einen Beschluss des Staatsrats festgelegt. Diese Gebühren können zwischen 100 Franken im Minimum und 4'000 Franken im Maximum pro behandeltes Dossier und pro erteilte Baubewilligung betragen. Bei komplexen Dossiers, namentlich solchen, die eine Rodungsbewilligung oder Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) beinhalten, kann der Betrag auf bis zu 15'000 Franken erhöht werden.</p>
<p>Art. 63¹ Kosten des Bewilligungsverfahrens und der Baupolizei</p> <p>¹ Der Gesuchsteller oder sein Vertreter trägt die Kosten für die Erteilung oder die Verweigerung der Baubewilligung. Diese setzen sich zusammen aus den Gebühren gemäss den besonderen Gebührentarifen und den anderen Auslagen, insbesondere für Reisespesen, technische Untersuchungen, Expertenonorare, Post- und Telefongebühren sowie Insertionskosten.</p> <p>² Dem Einsprecher können die amtlichen Kosten auferlegt werden, die er durch offensichtlich unbegründete Einsprachen verursacht hat.</p> <p>³ Die Kosten betreffend die Baupolizei sind im Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege geregelt.</p>	<p>Art. 60 BauG Kosten des Bewilligungsverfahrens und der Baupolizei 63 BauV</p> <p>¹ Der Gesuchsteller oder sein Vertreter trägt die Kosten für die Erteilung oder die Verweigerung der Baubewilligung. Diese setzen sich zusammen aus den Gebühren gemäss den besonderen Gebührentarifen und den anderen Auslagen, insbesondere für Reisespesen, technische Untersuchungen, Expertenonorare, Post- und Telefongebühren sowie Publikationskosten.</p> <p>² Dem Einsprecher können die amtlichen Kosten auferlegt werden, die er durch offensichtlich unbegründete Einsprachen verursacht hat.</p> <p>³ Die Kosten betreffend die Baupolizei sind im Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege geregelt.</p>
<p>Art. 64¹ Kostenvorschuss</p> <p>Die Gemeindebehörde und die kantonale Baukommission können jederzeit vom Gesuchsteller oder von seinem Vertreter und von den Einsprechern, unter Ansetzung einer angemessenen Frist und mit dem Hinweis, dass im Unterlassungsfalle auf das Gesuch respektive auf die Einsprache nicht eingetreten wird, einen angemessenen Kostenvorschuss verlangen.</p>	<p>Art. 61 BauG Kostenvorschuss 64 BauV</p> <p>Die Gemeindebehörde und die Kantonale Baukommission können jederzeit vom Gesuchsteller oder von seinem Vertreter und von den Einsprechern, unter Ansetzung einer angemessenen Frist und mit dem Hinweis, dass im Unterlassungsfalle auf das Gesuch respektive auf die Einsprache nicht eingetreten wird, einen angemessenen Kostenvorschuss verlangen.</p>

<p>Art. 65 Ausführungsbestimmungen</p> <p>Der Staatsrat kann auf dem Reglementsweg weitere Bestimmungen über das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei erlassen. Er kann die in den Artikeln 62 ff. vorgesehenen Gebühren der Teuerung anpassen.</p>	
<p>Art. 66 Übergangsbestimmungen</p> <p>¹ Aufgrund bisherigen Rechts erteilte Baubewilligungen werden durch das neue Recht nicht berührt.</p> <p>² Beim Inkrafttreten des Baugesetzes und der vorliegenden Verordnung hängige Verfahren, welche die Bewilligung von Bauvorhaben, baupolizeilichen Massnahmen, Strafverfahren oder Beschwerden zum Gegenstand haben, werden nach dem neuen Recht zu Ende geführt.</p>	<p>Art. 50 BauV Übergangsbestimmungen und Änderungen von Gesetzgebungen 60 BauV</p> <p>¹ Die vorliegende Verordnung ist ab ihrem Inkrafttreten anwendbar, unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Geschossflächenziffer, die Gesamthöhen und die Fassaden, gleich wie beim Baugesetz. Nach ihrem Inkrafttreten sind sämtliche Entscheide in Anwendung der vorliegenden Verordnung zu treffen. Hängige Verfahren werden nach altem Recht fortgeführt, ausser es erweise sich, dass das neue Recht für den Gesuchsteller oder den Störer das günstigere sei.</p> <p>² Personen, welche die Minimalqualifikationen für die Erarbeitung von Plänen nicht erfüllen, erhalten eine Frist von fünf Jahren ab Inkrafttreten der vorliegenden Verordnung, um die erforderlichen Kompetenzen oder Anerkennungen zu erhalten.</p> <p>³ Die Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 20. September 2000 wird wie folgt geändert: Aufhebung Art. 12 ff BauV</p> <p><i>Art. 13 Behandlung der Einsprachen-Erarbeitung und öffentliche Auflage</i></p> <p>¹ Das Klassierungsverfahren für Objekte von kommunaler Bedeutung ist durch Art. 12 ff. Bauverordnung geregelt. Die Gemeinden arbeiten bezüglich der Klassierung der zu schützenden Objekte von kommunaler Bedeutung mit der fachlich zuständigen Dienststelle zusammen.</p> <p>² Die Gemeinden arbeiten bezüglich der Klassierung der zu schützenden Objekten von kommunaler Bedeutung mit den fachlich zuständigen Dienststellen zusammen. Der Entwurf des Klassierungsentscheides wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Auflage erfolgt durch Publikation im Amtsblatt.</p> <p>³ Begründete schriftliche Einsprachen sind innert der Frist von 30 Tagen seit der Publikation im Amtsblatt an den Gemeinderat zu richten.</p> <p><i>Art. 13^{bis} Behandlung der Einsprachen</i></p> <p>¹ Das Einspracheverfahren beinhaltet eine Einspracheverhandlung.</p> <p>² Bei Ausbleiben einer Einigung, behandelt der Gemeinderat die Einsprachen, sofern sie nicht privatrechtlicher Natur sind und sie keine Gewährung einer Entschädigung zum Inhalt haben.</p> <p>³ Falls notwendig, passt der Gemeinderat den Klassierungsentscheid an.</p> <p>⁴ Die Entscheide des Gemeinderates betreffend die Einsprache können innert 30 Tagen seit deren Eröffnung mittels Beschwerde beim Staatsrat angefochten werden.</p>

	<p>Art. 13^{ter} Homologationsverfahren</p> <p>¹ <i>Der Gemeinderat überweist den Klassierungsentscheid sowie das Einsprachedossier dem Staatsrat zur Homologation. Das Dossier muss einen erläuternden Bericht enthalten.</i></p> <p>² <i>Der Staatsrat prüft sie in Hinblick auf deren Gesetzmässigkeit und Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan.</i></p> <p>³ <i>Der Klassierungsentscheid bindet die Behörden und die Privatpersonen ab der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung durch den Staatsrat im Amtsblatt.</i></p> <p>Art. 19</p> <p>¹ <i>Zur Sicherung des Schutzes von Objekten von kommunaler Bedeutung verfügen die Gemeinden insbesondere über folgende Rechtsmittel: Bezeichnung von Nutzungszonen, Aufnahme von Vorschriften im Zonen- und Baureglement sowie Abschluss von Verträgen oder Konventionen.</i></p> <p>² <i>Die Inventare, Klassierungsentscheide und Unterschutzstellungen durch den Bund und den Kanton in Anwendung von Spezialgesetzgebungen bleiben vorbehalten.</i></p> <p>³ <i>Objekte, dessen Schutz nicht geregelt ist, kann besonderen Bedingungen im Baubewilligungsverfahren unterworfen werden.</i></p> <p>⁴ <i>Befindet sich ein Bauprojekt innerhalb eines Bundesinventars oder eines kantonalen Inventars, muss die Vormeinung der mit dem Denkmalschutz beauftragten Dienststelle eingeholt werden.</i></p> <p>⁵ <i>Alle Bauvorhaben innerhalb einer archäologischen Zone, welche Terrainveränderungen bewirken oder spätere Ausgrabungen verunmöglichen, müssen der mit dem archäologischen Erbe beauftragten Dienststelle zur Vormeinung zugestellt werden.</i></p>
<p>Art. 67 Inkrafttreten</p> <p>Die vorliegende Verordnung unterliegt der Genehmigung des Grossen Rates und tritt gleichzeitig mit dem Baugesetz in Kraft.</p>	<p>Art. 51 BauV Inkrafttreten 67 BauV</p> <p>Die vorliegende Verordnung tritt gleichzeitig mit dem Baugesetz in Kraft.</p>

**Vorentwurf Gesetz
über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die
Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)**

vom

Der Grosse Rat des Kantons Wallis

eingesehen den Artikel 48 der Bundesverfassung;
eingesehen die Artikel 31 Absatz 1 Ziffer 2 und 38 Absatz 2 der Kantonsverfassung;
eingesehen den Artikel 41 des Gesetzes über die Organisation der Räte und die Beziehungen
zwischen den Gewalten;
eingesehen die von der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz
beschlossene interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005;
auf Antrag des Staatsrates,

erlässt:

Art. 1 Beitritt

Der Kanton Wallis tritt der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der
Baubegriffe (IVHB) bei.

Art. 2 Vollzug

Der Grosse Rat und der Staatsrat genehmigen die für den Vollzug der IVHB erforderlichen
Rechtserlasse.

Art. 3 Inkrafttreten

¹ Das vorliegende Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Das Gesetz tritt zusammen mit der Änderung des Baugesetzes und der Bauverordnung in
Kraft. Der Staatsrat veröffentlicht das Gesetz und die Vereinbarung im Amtsblatt.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)¹

vom 22. September 2005 (Stand am 26. November 2010)

Art. 1 Grundsatz

- ¹ Die beteiligten Kantone vereinheitlichen die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht.
- ² Die vereinbarten Baubegriffe und Messweisen werden in den Anhängen aufgeführt.

Art. 2 Pflichten der Kantone

- ¹ Die Kantone übernehmen mit ihrem Beitritt vereinbarte Baubegriffe und Messweisen im Rahmen ihrer verfassungsmässigen Zuständigkeit.
- ² Die Gesetzgebung darf nicht durch Baubegriffe und Messweisen ergänzt werden, welche den vereinheitlichten Regelungsgegenständen widersprechen.
- ³ Die Kantone passen ihre Gesetzgebung bis Ende 2012 an. Kantone, welche nach 2010 beitreten, passen ihre Gesetzgebung bis Ende 2015 an und bestimmen die Fristen für deren Umsetzung in der Nutzungsplanung.²

Art. 3 Interkantonales Organ

- ¹ Das Interkantonale Organ setzt sich zusammen aus den Mitgliedern der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK), deren Kantone an der Vereinbarung beteiligt sind.
- ² Jeder beteiligte Kanton hat eine Stimme.
- ³ Das Interkantonale Organ ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der beteiligten Kantone vertreten ist. Für Beschlüsse ist eine Dreiviertelmehrheit erforderlich. Änderungen der Vereinbarung bedürfen der Zustimmung aller beteiligten Kantone.

Art. 4 Zuständigkeiten des Interkantonalen Organs

- ¹ Das Interkantonale Organ vollzieht die Vereinbarung, indem es:
 - a. deren Anwendung regelt und die Durchführung durch die Kantone kontrolliert;

¹ In Kraft seit 26. November 2010

² Art. 2 Abs. 3 Fassung vom 26. November 2010

- b. seine Tätigkeit mit dem Bund, den Kantonen und den Normenorganisationen koordiniert, um unterschiedliche Baubegriffe und Messweisen im Planungs- und Baurecht von Bund, Kantonen und Gemeinden zu vermeiden;
 - c. Kontaktstelle für Bund, Gemeinden, Normen-, Fach- und Berufsorganisationen ist.
- ² Es ist überdies zuständig für:
- a. die Änderungen der Vereinbarung;
 - b. die Erstreckung der Frist für die Anpassung der Gesetzgebung;
 - c. die Erarbeitung und Publikation von Erläuterungen;
 - d. den Erlass einer Geschäftsordnung.

Art. 5 Finanzierung

Die beteiligten Kantone tragen die Kosten des Interkantonalen Organs im Verhältnis ihrer Bevölkerungszahlen.

Art. 6 Beitritt

Die Kantone treten der Vereinbarung bei, indem sie ihre Beitrittserklärung dem Interkantonalen Organ übergeben. Vor Inkrafttreten der Vereinbarung übergeben sie diese Erklärung der BPUK.

Art. 7 Austritt

Die Kantone können auf das Ende eines Kalenderjahres austreten. Der Austritt ist sechs Monate im Voraus dem Interkantonalen Organ schriftlich mitzuteilen.

Art. 8 Inkrafttreten

Diese Vereinbarung tritt in Kraft, sobald ihr sechs Kantone beigetreten sind.

Anhang 1: Begriffe und Messweisen
Anhang 2: Skizzen

Beschlossen von der Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) am 22.09.2005 und dem Interkantonalen Organ über die Harmonisierung der Baubegriffe (IOHB) am 26.11.2010.

Begriffe und Messweisen

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain

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.

2. Gebäude

2.1 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

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.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

5.4 Lichte Höhe

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.

6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

6.3 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

6.4 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

7.3 Baulinien

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

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

8. Nutzungsziffern

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

8.2 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GFZ} = \frac{\Sigma \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

8.3 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$

8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

8.5 Grünflächenziffer

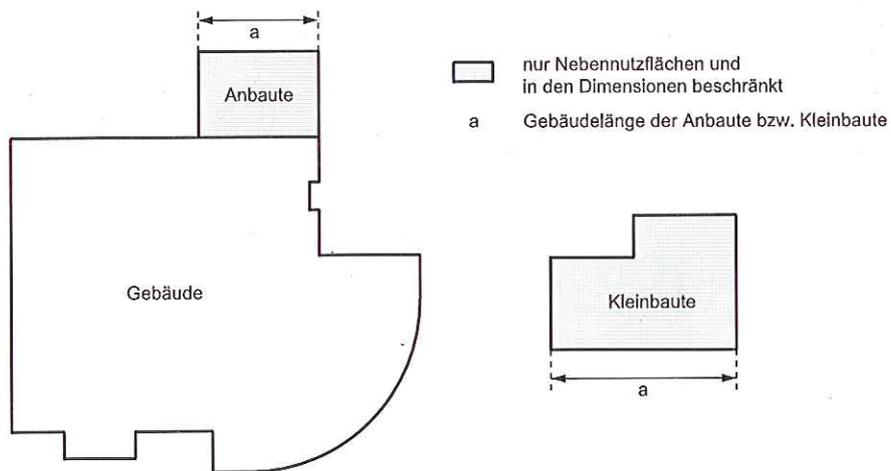
Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

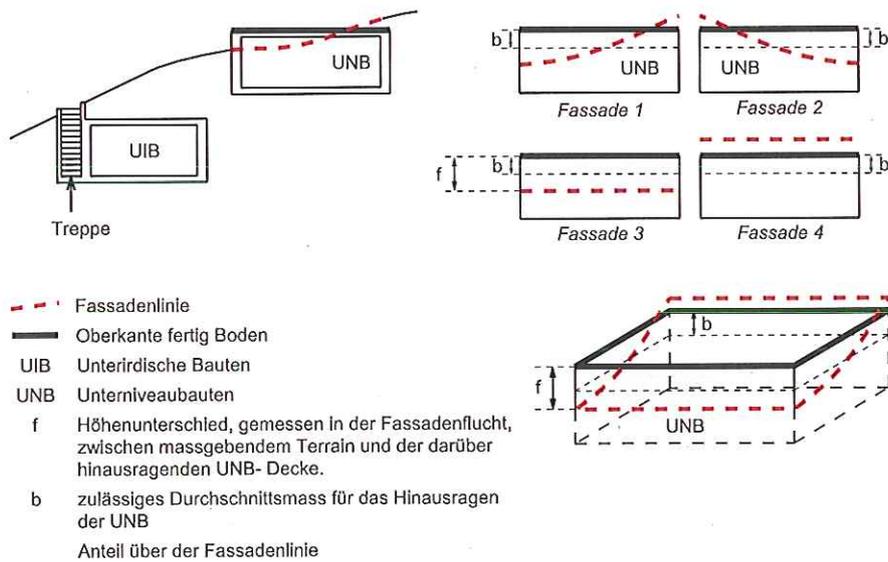
$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GZ} = \frac{\text{aGrF}}{\text{aGSF}}$$

Skizzen

Zu Ziffer 2: GEBÄUDE

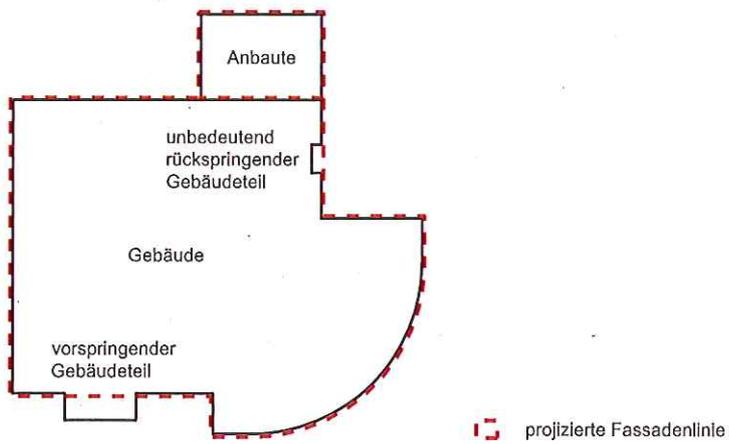


Figur 2.1 - 2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten



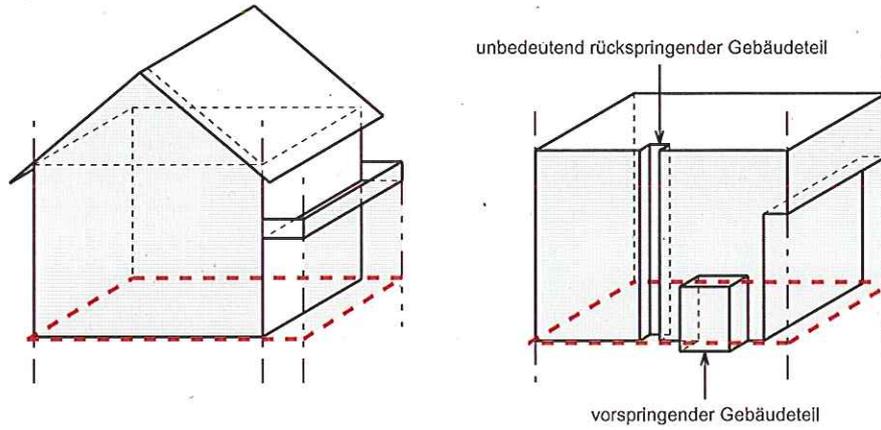
Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

Zu Ziffer 3: GEBÄUDETEILE

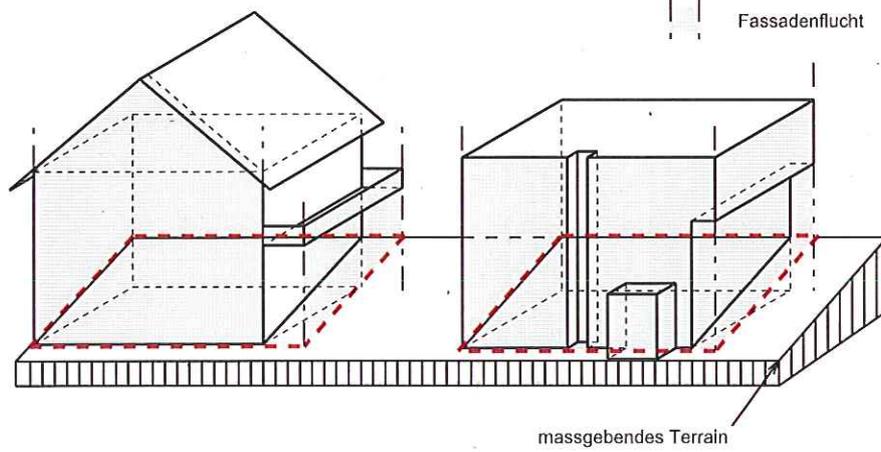


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

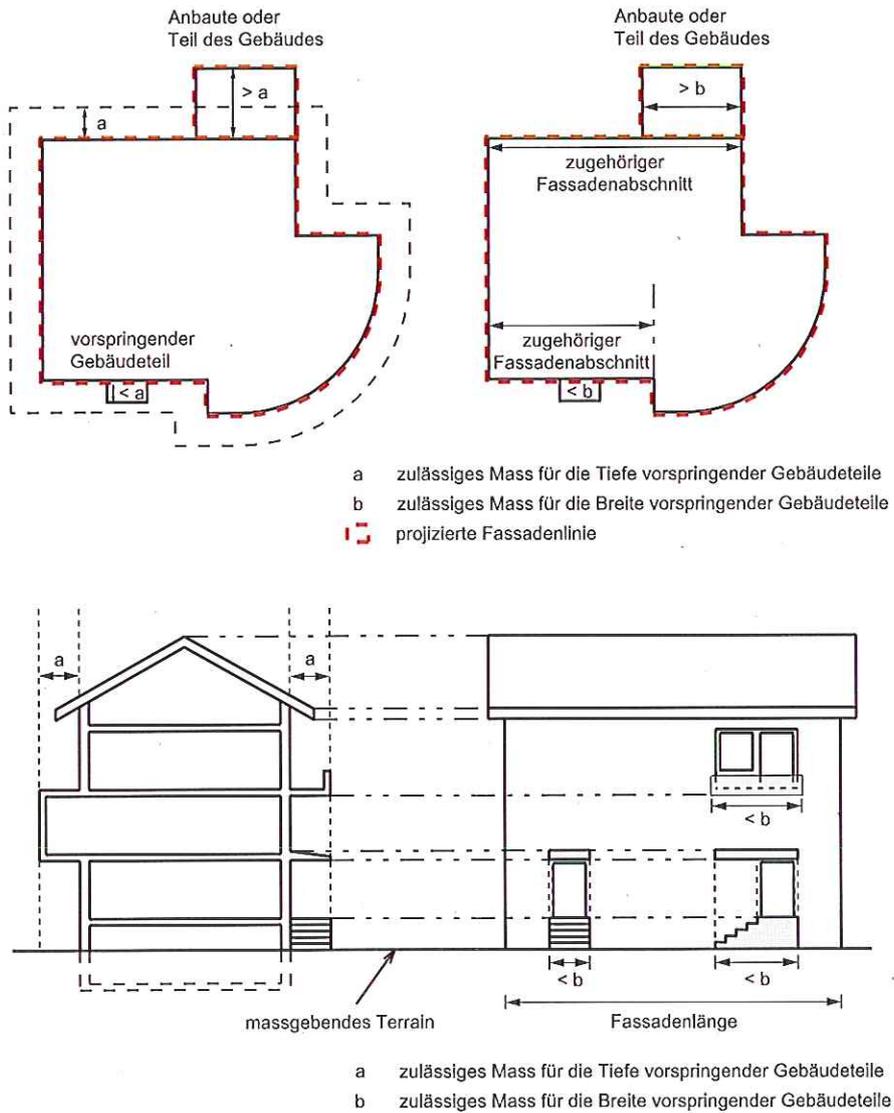
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



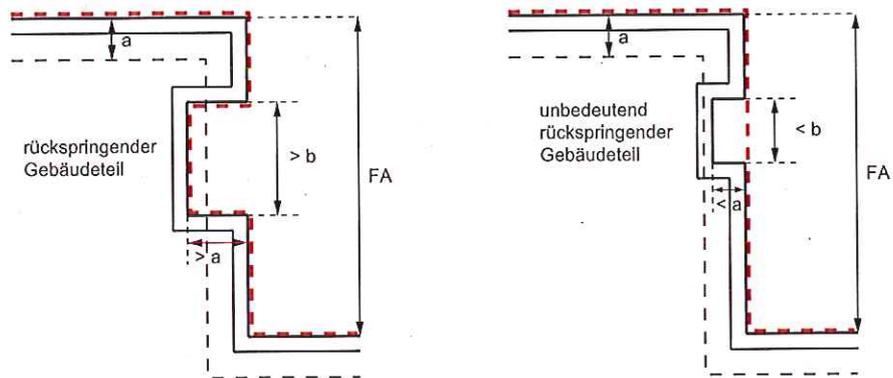
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



Figur 3.1 bis 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie



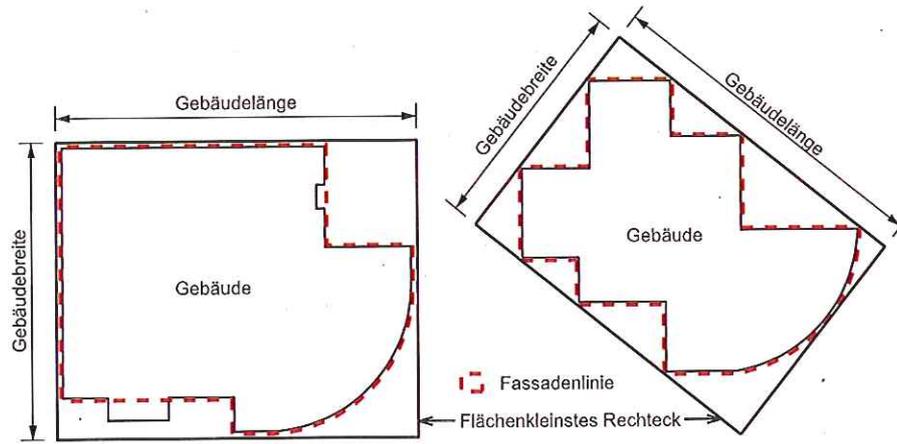
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)



- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
-  Fassade
-  Fassadenlinie

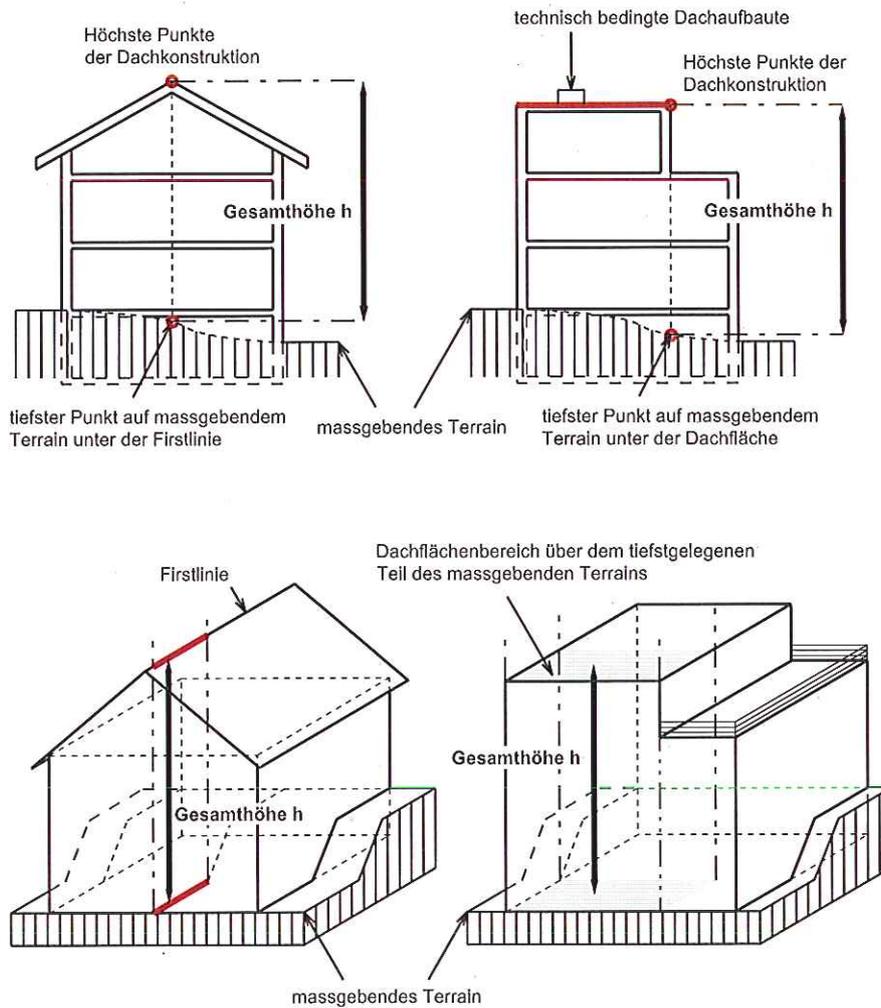
Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

Zu Ziffer 4: LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

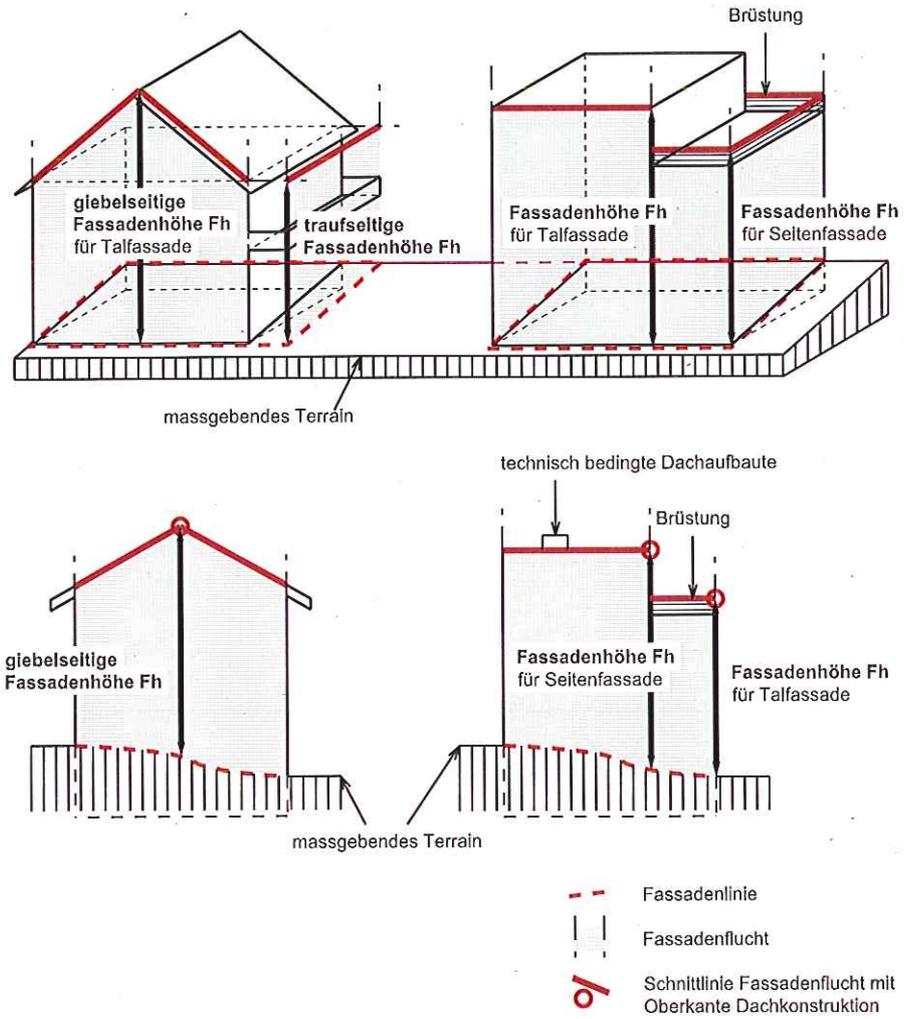


Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge, Gebäudebreite

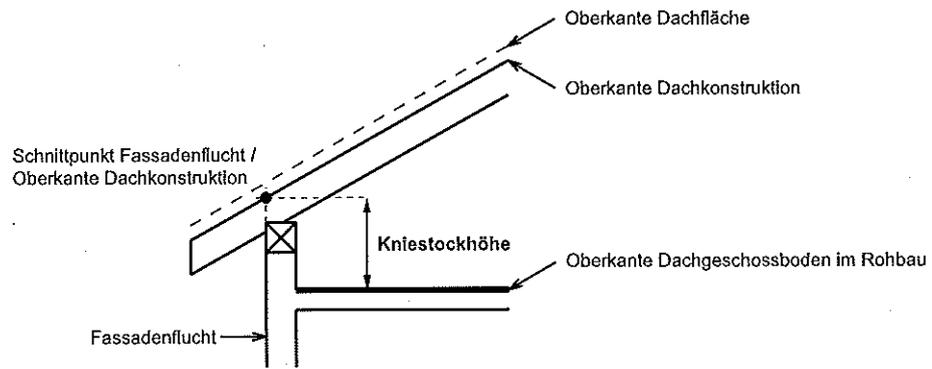
Zu Ziffer 5: HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASS



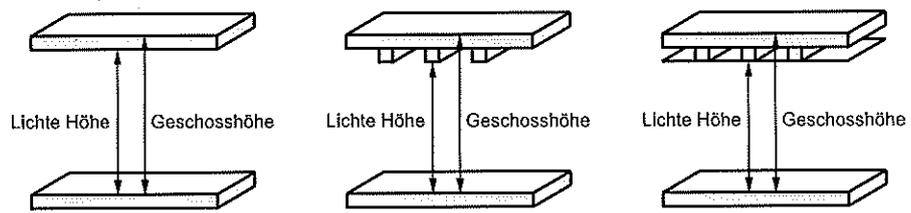
Figur 5.1 Gesamthöhe



Figur 5.2 Fassadenhöhe

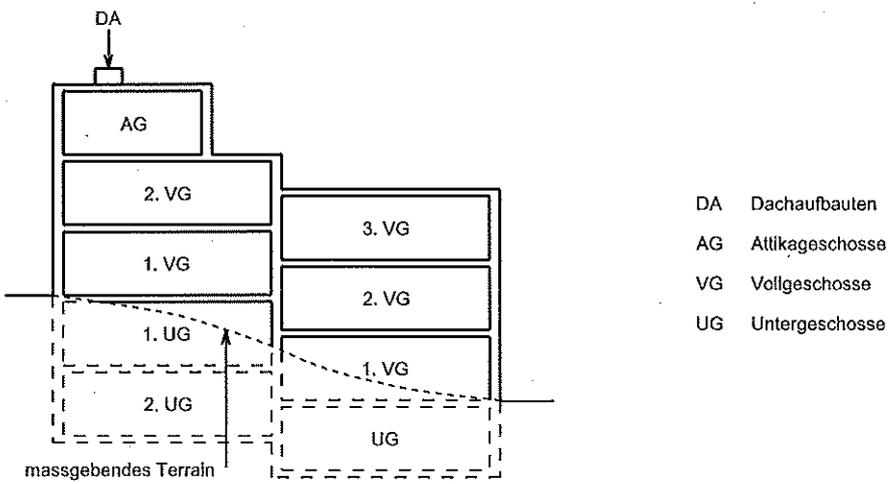
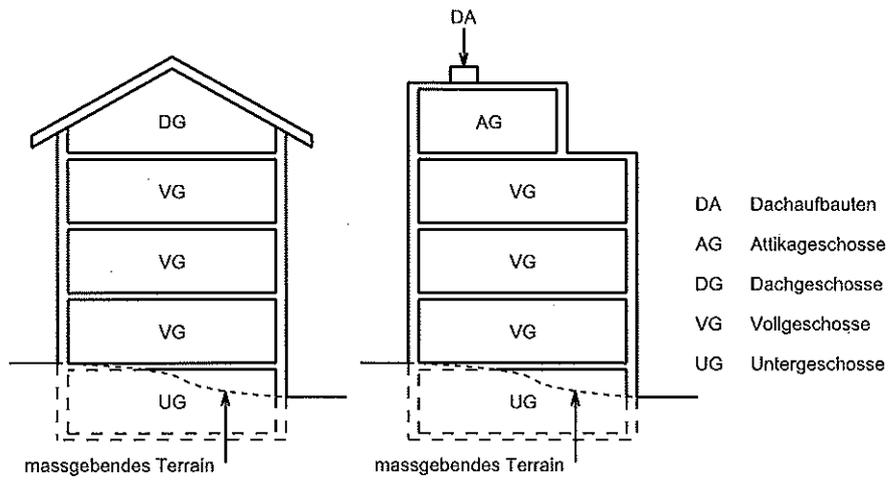


Figur 5.3 Kniestockhöhe



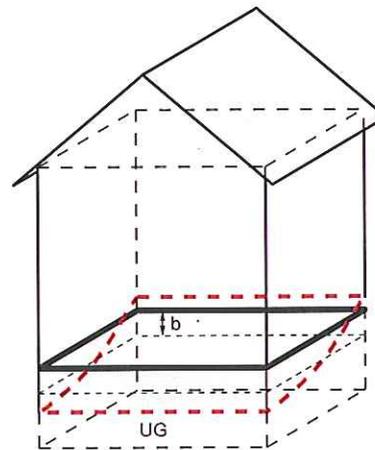
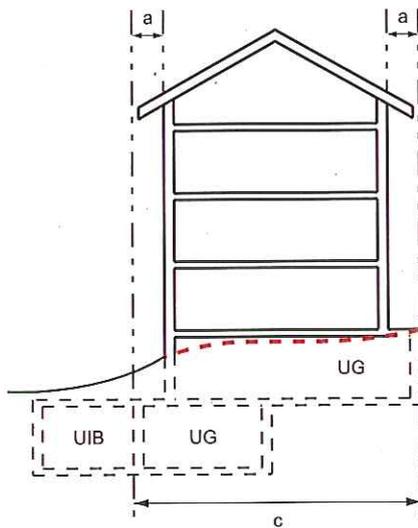
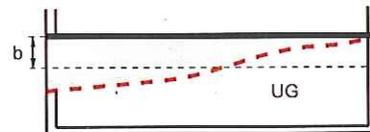
Figur 5.4 Lichte Höhe

Zu Ziffer 6: GESCHOSSE

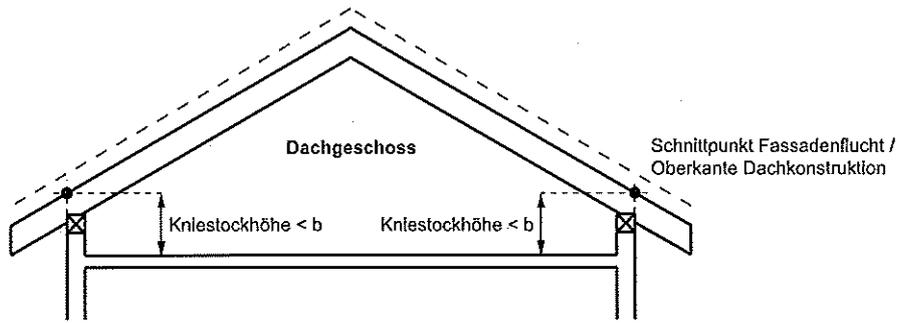


Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl

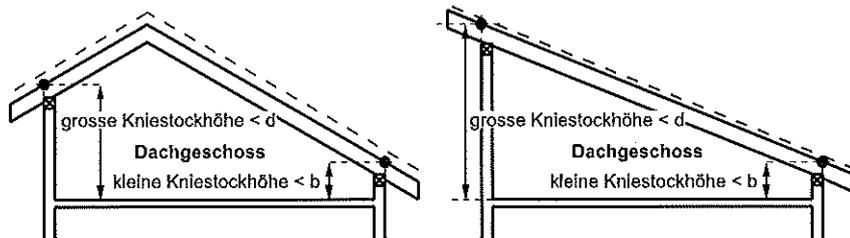
- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Teil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



Figur 6.2 Untergeschosse

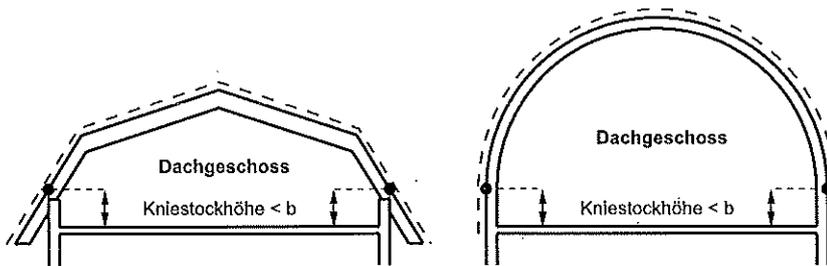


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



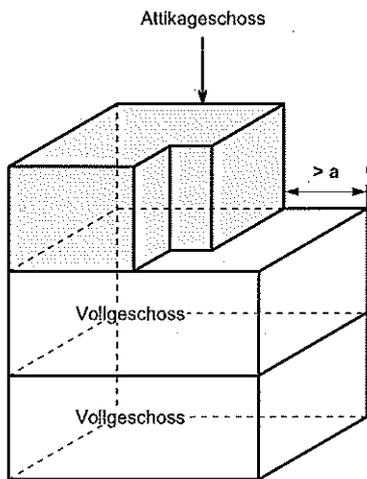
b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

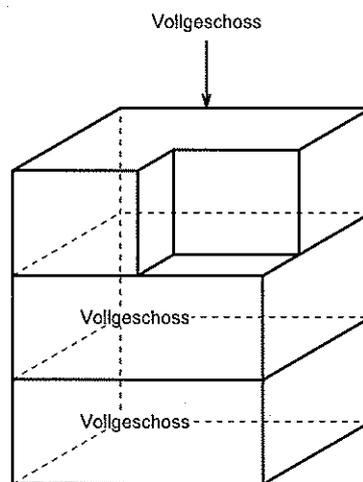
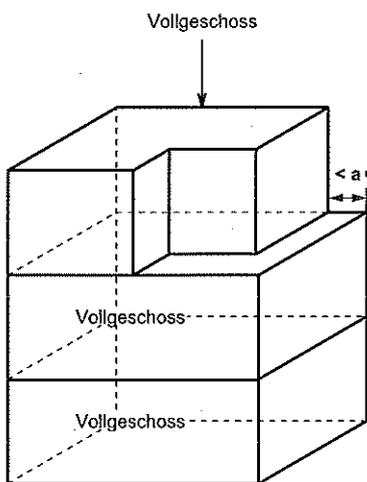


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 6.3 Dachgeschosse

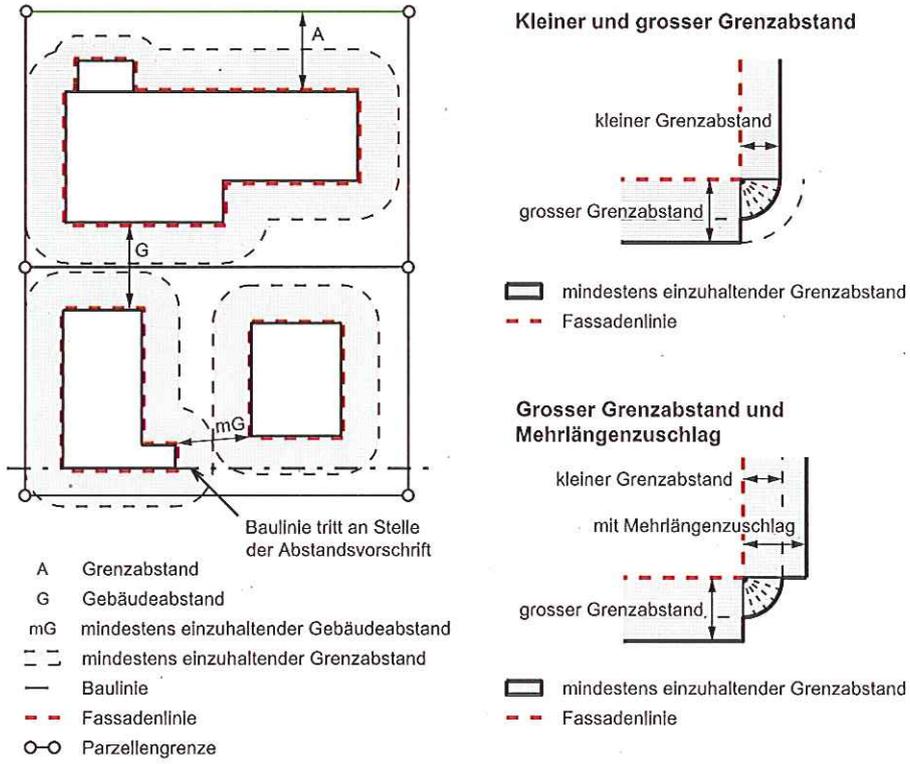


a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

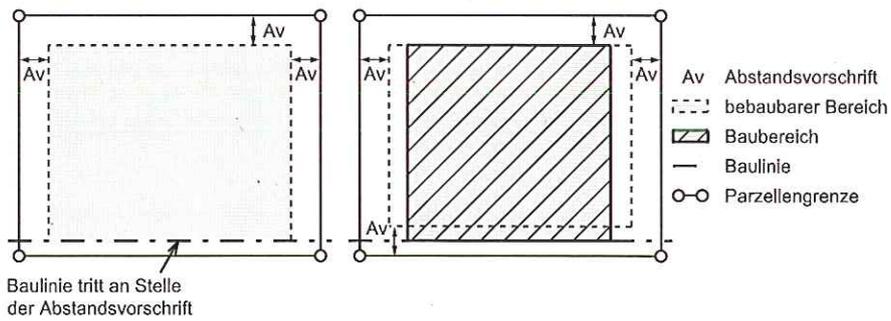


Figur 6.4 Attikageschosse

Zu Ziffer 7: ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

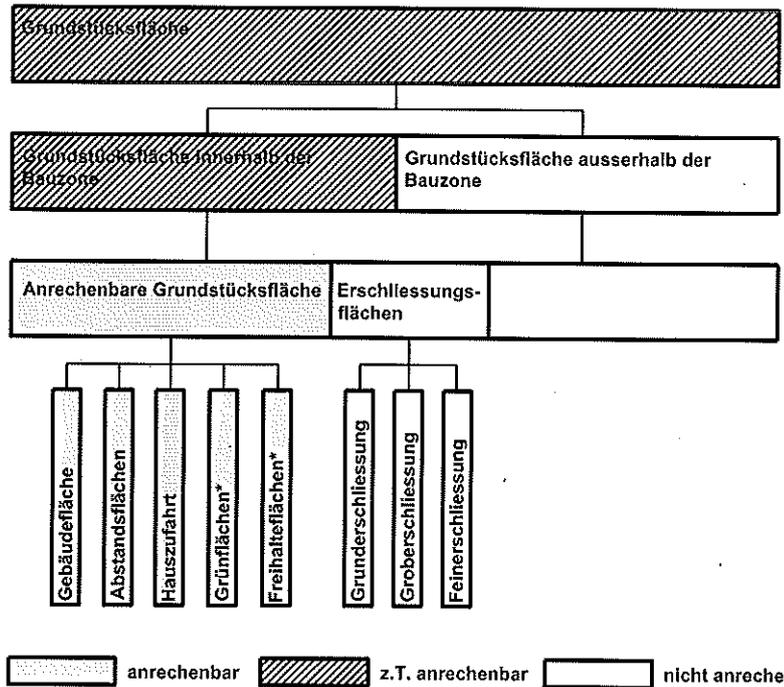


Figur 7.1 - 7.3 Abstände und Abstandsbereiche



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

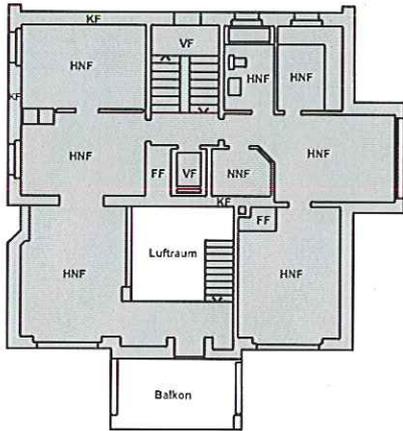
Zu Ziffer 8: NUTZUNGSZIFFERN



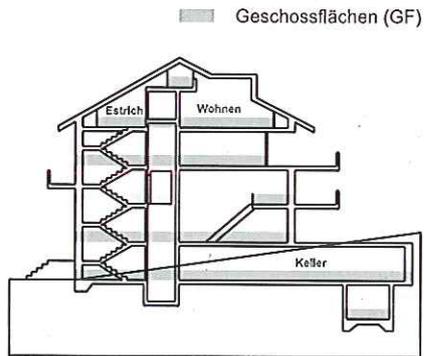
* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

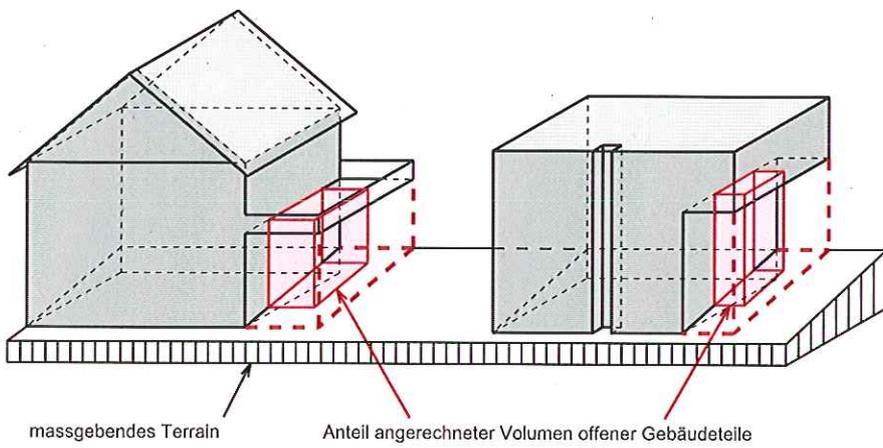
Grundriss 1. Obergeschoss:



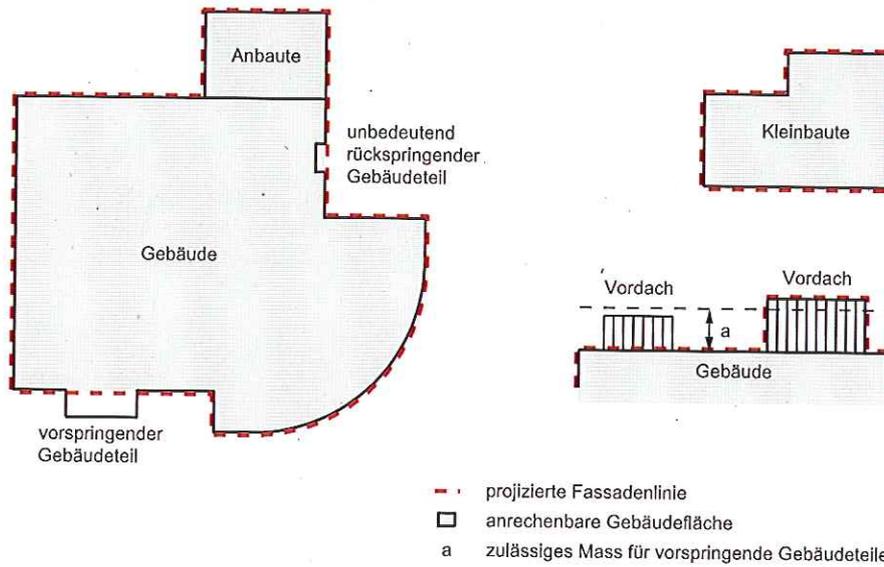
Schnitt:



Figur 8.2 Geschossflächenziffer



Figur 8.3 Baumassenziffer



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche