

# Ausführungsreglement

*vom 18. Dezember 1984*

## zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983

---

*Der Staatsrat des Kantons Freiburg*

gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 (RPBG);

auf Antrag der Baudirektion,

*beschliesst:*

### **ERSTER TEIL**

#### **Raumplanung**

#### **ERSTES KAPITEL**

#### **Allgemeine Vorschriften**

##### *ABSCHNITT I*

##### *Allgemeines*

**Artikel 1.** <sup>1</sup> Vor Beginn jeder Planungsstudie treten die zuständige Behörde, der Gesuchsteller oder deren Beauftragte mit dem Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) in Verbindung, welches ihnen die ausführlichen Richtlinien über die auszuführenden Arbeiten gibt, nachdem nötigenfalls die interessierten Amtsstellen und Organe angehört wurden.

Vorbesprechung mit dem Bau- und Raumplanungsamt

<sup>2</sup> Das BRPA legt insbesondere die Art der Vorarbeiten (Untersuchungen und Inventare) und den Inhalt der Auflageakten (erläuternder Bericht, Pläne und Vorschriften) fest.

**Art. 2.**<sup>1)</sup> <sup>1</sup> Für die Ausarbeitung, die Überprüfung und die Änderung von Orts- und Regionalplanungen anerkennt die Baudirektion die Befähigung von Personen, die gründliche fachliche Kenntnisse besitzen und die:

Befähigung  
(Art. 12 RPBG)

- a) ihre Befähigung bewiesen haben, Planungsaufgaben korrekt auszuführen;
- b) sich hauptsächlich mit Raumplanung beschäftigen;
- c) in ihrer beruflichen Lage nicht von privatwirtschaftlichen Interessen abhängig sind, die den öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>2</sup> Die Detailbebauungs- und die Quartierpläne gemäss den Artikeln 67 und 68 des Gesetzes können von Personen nach Absatz 1 und von zugelassenen Personen im Sinne von Artikel 187 des Gesetzes ausgearbeitet werden.

<sup>3</sup> Für die Ausarbeitung von Erschliessungsplänen der Gemeinde und von Detailerschliessungsplänen gemäss den Artikeln 90 und 95 des Gesetzes sowie von Parzellierungsplänen gemäss Artikel 7 Abs. 1 Bst. c anerkennt die Baudirektion ebenfalls die Befähigung von zugelassenen Personen im Sinne von Artikel 188 des Gesetzes.

**Art. 3.** ...<sup>2)</sup>

Beiträge  
(Art. 13 RPBG)

**Art. 4.** <sup>1</sup> Das Vorgehen für die Information und Mitwirkung der Bevölkerung bei der kantonalen Planung wird vom Staatsrat im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens des Entwurfs des kantonalen Richtplanes oder dessen Änderungen beschlossen.

Information  
und  
Mitwirkung  
(Art. 14, 21  
und 31 RPBG)

<sup>2</sup> Für die Regional- und Ortsplanung ist dieses im Planungsprogramm festgelegte Vorgehen der interessierten Bevölkerung bekannt zu geben.

**Art. 5.** <sup>1</sup> Im Programm der Regional- und Ortsplanung sind mindestens festzuhalten:

Inhalt des Planungsprogrammes  
(Art. 30 und 40 RPBG)

- a) das Planungsobjekt;
- b) der Katalog zu lösender Probleme;
- c) das Vorgehen für die Information und Mitwirkung der Bevölkerung;
- d) der Zeitplan der verschiedenen Planungsphasen.

<sup>1)</sup> Dieser Artikel wurde vom Bundesgericht am 10.11.1986 aufgehoben.

<sup>2)</sup> Aufgehoben durch Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>2</sup> Zudem muss in diesem Programm das Koordinierungsvorgehen mit den benachbarten Regionen oder Gemeinden festgelegt sein.

**Art. 6.** <sup>1</sup> Die zur Ausarbeitung von Ortsplanungen und Detailbebauungsplänen erforderlichen Katastergrundlagepläne sind von offiziellen Ingenieur-Geometern zu erstellen und nachzuführen.

Katastergrundlageplan  
(Art. 41 RPBG)

<sup>2</sup> Bei der Ausarbeitung von grösseren Katastergrundlageplänen, namentlich von solchen, die das gesamte Gebiet einer Gemeinde oder deren Bauzonen umfassen, ist das kantonale Vermessungsamt, welches ein Inventar führt, beizuziehen. Das Gleiche gilt für die Benützung von topographischen Parzellarplänen (Massstab 1:10 000 und 1:5000) der Grundbuchvermessung.

<sup>3</sup> Die Tarife für die Erstellung von Katastergrundlageplänen, die zur Ausarbeitung der Ortsplanungen notwendig sind, werden vom Staatsrat genehmigt.

## ABSCHNITT II

### *Detailplanung und -erschliessung*

**Art. 7.** <sup>1</sup> Neben den in Artikel 67 Abs. 3 des Gesetzes erwähnten Quartier- und Spezialplänen werden namentlich als andere Detailbebauungspläne angesehen:

Detailbebauungspläne  
(Art. 67 Abs. 4 RPBG)

- a) der Gruppierungsplan, der für eine Überbauung für zusammengebaute Einzelwohnhäuser erstellt wird, wie für reihen-, teppich-, terrassen- oder innenhofförmige Wohnhäuser;
- b) der Sanierungsplan, der bei einer Neustrukturierung der bestehenden Überbauung erstellt wird;
- c) der Parzellierungsplan, welcher einen Detailerschliessungsplan zur Festlegung der Parzellierung und der Baugrenzen ergänzt; gegebenenfalls bezeichnet er den Standort der Bauten und gemeinsamen Anlagen.

<sup>2</sup> Artikel 68 Abs. 3 und 4 des Gesetzes ist ebenfalls bei den vorgenannten Plänen anwendbar. Werden diese Pläne auf Privatinitiative erstellt, muss damit die Mehrheit der Eigentümer im Besitze von mehr als der Hälfte der Perimeterfläche einverstanden sein. Das Verfahren für Baulandumlegungen gemäss 2. Teil, 6. Titel des Gesetzes ist vorbehalten.

**Art. 8.** <sup>1</sup> Der auf einen Katastergrundlageplan übertragene Detailerschliessungsplan muss folgende Angaben enthalten:

Detailerschliessungsplan  
(Art. 87 Abs. 2 RPBG)<sup>3)</sup>

- a) die Strassen, Wege, Trottoirs und Radwege: Situation, Baugrenzen, Längen-, Quer- und Normalprofile, Strassenkanalisationen mit Durchmesser, Signalisationsplan, sofern das Projekt Verkehrseinschränkungen zur Folge hat;
- b) die Kanalisationen zur Ableitung von Abwässern: Situation, Längenprofil, Durchmesser;
- c) die Leitungen für die Trink- und Löschwasserversorgung;
- d) die Leitungen und Anlagen für Strom, Telefon und Fernsehen sowie für die öffentliche Beleuchtung.

<sup>2</sup> Diese Angaben sind durch einen technischen Bericht zu ergänzen.

<sup>3</sup> Die Pläne von Leitungen und Anlagen nach Absatz 1 lit. d, welche von den Stromlieferanten und der PTT erstellt wurden, können bei diesen Betrieben eingesehen werden.

### ABSCHNITT III

#### *Genehmigungsverfahren*

**Art. 9.** <sup>1</sup> Während der Vernehmlassungsfrist muss der Entwurf der Gemeinderichtpläne der interessierten Bevölkerung leicht zugänglich sein.

Vernehmlassung der Gemeinderichtpläne  
(Art. 74 RPBG)

<sup>2</sup> Nach Anhören der Personen, welche begründete Bemerkungen oder Vorschläge angebracht haben, nehmen der Gemeinderat und die Planungskommission im Sinne von Artikel 37 Abs. 2 des Gesetzes Stellung zum Ergebnis dieser Vernehmlassung. Diese Stellungnahme wird zu den Akten zuhanden der Baudirektion gelegt<sup>4)</sup>.

<sup>3)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>4)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

**Art. 10.** <sup>1</sup> Der Genehmigungsbeschluss der Gemeinderichtpläne, des Zonennutzungsplans und des dazugehörigen Reglements werden durch den Gemeinderat innerhalb von 30 Tagen im Gemeindeinformationsblatt oder im Amtsblatt veröffentlicht.<sup>6)</sup>

Veröffentlichung der Gemeinderichtpläne und des Nutzungsplans (Art. 75 Abs. 2 und 81 Abs. 4 RPBG)<sup>5)</sup>

<sup>2</sup> Die Planungsakten werden in der Gemeindeverwaltung hinterlegt und können dort eingesehen werden.

**Art. 11.**<sup>7)</sup> <sup>1</sup> Je nach Inhalt werden die Pläne und ihre Reglemente folgenden Amtsstellen und Organen zur Begutachtung unterbreitet:

Begutachtende Amtsstellen und Organe (Art. 20, 26, 31 und 81 Abs. 2 RPBG)

- dem Strassen- und Brückendepartement/Abteilung für Wasserbau;
- dem Amt für Umweltschutz;
- dem Amt für Zivilschutz;
- dem Feuerinspektorat;
- dem Landwirtschaftsdepartement/Meliorationsamt;
- dem Forstdepartement;
- dem Archäologischen Dienst;
- der Kulturgüterkommission;
- der Kommission für Natur- und Landschaftsschutz/dem Wissenschaftlichen Verantwortlichen;
- dem kantonalen Laboratorium;
- der Fernmeldedirektion Telecom PTT;
- <sup>8)</sup> dem Verkehrs- und Energiedepartement;
- den anderen zuständigen Amtsstellen und Organen, namentlich den Stromlieferanten.

<sup>1bis</sup> Das Gutachten muss innerhalb eines Monats nach Erhalt der Akten erstellt werden, wenn die Pläne und das dazugehörige Reglement vollständig sind, allen gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und keine besonderen Schwierigkeiten aufweisen.

<sup>2</sup> Nach Erhalt dieser Gutachten erstellt das BRPA ein Gesamtgutachten zuhanden der Baudirektion.

<sup>5)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>6)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>7)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>8)</sup> Fassung gemäss Art. 22 des Ausführungsreglements vom 25.11.1996 zum Verkehrsgesetz (VR).

**KAPITEL 2****Schutz des Kulturgutes**

- Art. 12.**<sup>9)</sup> Die baupolizeilichen Vorschriften sind auf geschützte Objekte anwendbar, vorbehalten sind die Wirkungen der Unterschutzstellung. Vorbehalt der Schutzmassnahmen (Art. 61 bis 65 RPBG)
- Art. 13 und 14.**<sup>10)</sup>
- Art. 15.** Die Bestimmungen betreffend die Vorwirkungen von Plänen sind für besondere Schutzmassnahmen analog anwendbar. Vorwirkung der besonderen Schutzmassnahmen (Art. 63, 83 und 85 RPBG)
- Art. 16 und 17.**<sup>11)</sup>
- Art. 18.**<sup>12)</sup> <sup>1</sup> Die Bewilligungen im Sinne von Artikel 64 des Gesetzes werden im Rahmen des Bewilligungsgesuchs erteilt. Bewilligung (Art. 64 RPBG)
- <sup>2</sup> Gegen die Entscheide über die Gewährung einer Bewilligung kann gemäss dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege Beschwerde erhoben werden.
- Art. 19.** Nimmt die Baudirektion<sup>13)</sup> die Befugnis wahr, Planungszonen während höchstens fünf Jahren vorzusehen, weil kein Nutzungsplan besteht oder dessen Anpassung erforderlich ist, kann ihr Entscheid u. a. ein vorübergehendes Bauverbot, die vorübergehende Vorschrift einer gewissen Bauart oder die Einstellung von Bewilligungsgesuchen enthalten. Planungszonen gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (Art. 85 Abs. 3 RPBG)

<sup>9)</sup> Fassung gemäss Art. 66 des Ausführungsreglements vom 17.8.1993 zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter (ARKGSG).

<sup>10)</sup> Aufgehoben durch Art. 66 des Ausführungsreglements vom 17.8.1993 zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter (ARKGSG).

<sup>11)</sup> Aufgehoben durch Art. 66 des Ausführungsreglements vom 17.8.1993 zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter (ARKGSG).

<sup>12)</sup> Fassung gemäss Art. 66 des Ausführungsreglements vom 17.8.1993 zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter (ARKGSG).

<sup>13)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

**ZWEITER TEIL****Baupolizei****ERSTES KAPITEL****Allgemeine Vorschriften***ABSCHNITT I**Grundstück und Umgebungsarbeiten**(Art. 148 und 151 Bst. b RPBG)*

**Art. 20.** <sup>1</sup> Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn es entsprechend der vorgesehenen Benützung durch Zufahrten, welche die Verkehrssicherheit gewährleisten, und Leitungen erschlossen ist, an die ohne unverhältnismässige Kosten für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwässerableitung ein Anschluss möglich ist.

Genügende  
Erschliessung

<sup>2</sup> Benützen sie das Eigentum Dritter, müssen die Zufahrten und das Netz oder die Anlagen zur Erschliessung ebenfalls über ein gültiges Recht verfügen.

**Art. 21.** Bei der Erstellung eines Änderungs- oder Teilungsverbals für eine Parzelle in der Bauzone vergewissert sich der Eigentümer über die Einhaltung der Zonen- und Baupolizeivorschriften.

Änderung der  
Grenzen und  
Teilung einer  
Parzelle

**Art. 22.** <sup>1</sup> Allgemein sind nur geringfügige Änderungen an der Topographie des natürlichen Geländes zugelassen. Das fertig gestaltete Gelände muss mit jenem der Nachbarparzellen harmonieren.

Geländeände-  
rung

<sup>2</sup> Die Differenz zwischen der Höhe des fertig gestalteten Geländes und dem natürlichen Gelände darf 1.50 m nicht übersteigen. Das Gemeinde-reglement kann dieses Mass für flaches Gelände oder Gelände mit schwacher Neigung herabsetzen. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn es die besonderen Verhältnisse rechtfertigen, namentlich für Gelände mit starker Neigung.

<sup>3</sup> Die Grenzabstände gemäss den Artikeln 212 und 228 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch sind vorbehalten.

**Art. 23.** <sup>1</sup> Die Neigung der an der Grundstücksgrenze erstellten Böschungen darf das Verhältnis 1 : 2 (1 = Höhe, 2 = Länge) ab gewachse-

Böschungen

nem Boden nicht übersteigen. Die Bestimmungen des Strassengesetzes über die Nachbargrundstücke von Strassen sind vorbehalten.

<sup>2</sup> Rechtfertigen es besondere Verhältnisse, namentlich bei Gelände mit starker Neigung, können mit dem Einverständnis der betroffenen Nachbarn und mit der Sicherstellung von baulichen Massnahmen zur Stabilisierung der Böschung Abweichungen bewilligt werden.

**Art. 24.** <sup>1</sup> Für die Einfriedungs- oder Stützmauern sind die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch, besonders die Artikel 267 und 268, anwendbar. Die Höhe der Mauer wird ab gewachsenem Boden bei der Grundstücksgrenze gemessen.

Mauern

<sup>2</sup> Die ab der Krone der Stützmauer erstellten Böschungen unterstehen den Bestimmungen von Artikel 23 Abs. 1.

<sup>3</sup> Die Bestimmungen des Strassengesetzes über die Nachbargrundstücke von Strassen sind vorbehalten.

**Art. 25.** <sup>1</sup> Die Zufahrt zur öffentlichen oder privaten Strasse darf für den Verkehr keine Behinderung oder Gefahr darstellen. Die Zufahrtsrampen dürfen auf einer Entfernung von 5.00 m ab Rand der Fahrbahn oder des Trottoirs ein Gefälle von höchstens 7 % aufweisen.

Zufahrten<sup>14)</sup>

<sup>2</sup> Die Zufahrt zu Gebäuden für Hilfeleistungen, namentlich für die Feuerwehr, muss gewährleistet sein.

<sup>3</sup> ...<sup>15)</sup>

<sup>4</sup> Die Zufahrt und der Wendepplatz zur Garage gelten nicht als Parkplatz.

<sup>5</sup> ...<sup>16)</sup>

<sup>6</sup> Die Garagen müssen in einem genügenden Abstand zur öffentlichen Strasse erstellt werden, damit beim Öffnen und Schliessen der Garagentore das Fahrzeug ausserhalb der Strasse parkiert werden kann.

<sup>7</sup> In den Industrie- und Gewerbebezonen muss der Standort von Gebäuden so erstellt werden, dass die Sicherheit der Zufahrt, des Verkehrs und des Umschlagsbereichs gewährleistet ist.

<sup>14)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 15.6.1999.

<sup>15)</sup> Aufgehoben durch Beschluss vom 15.6.1999.

<sup>16)</sup> Aufgehoben durch Beschluss vom 15.6.1999.



**Art. 25a.**<sup>17)</sup> Jedes Gebäude muss über Parkplätze verfügen, deren Anzahl und Zuteilung an die verschiedenen Benutzer entsprechend der Grösse und der Art des Gebäudes durch das Gemeindereglement festgelegt werden. Fehlen Gemeindebestimmungen, so sind die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute anwendbar.

Parkplätze  
a) Im Allgemeinen

**Art. 25b.**<sup>18)</sup> <sup>1</sup> Auf der Grundlage eines Parkplatzkonzeptes kann die Gemeinde in ihrem Reglement die Mindest- und Höchstzahl der Parkplätze und deren Nutzung und Bewirtschaftung festlegen. Dabei berücksichtigt sie vor allem:

b) Besondere Fälle

- a) die Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Zweirad- und Fussgängerverkehrs;
- b) die Zahl der bestehenden Parkplätze in der Umgebung;
- c) die mögliche Mehrfachnutzung der Parkfelder;
- d) die zulässige Verkehrsbelastung auf dem Strassennetz;
- e) die zulässigen Auswirkungen auf die Umwelt;
- f) den Ortsbildschutz.

<sup>2</sup> Das Parkplatzkonzept ist Bestandteil des Verkehrsrichtplans.

<sup>3</sup> Die Absätze 1 und 2 sind für Gemeinden zwingend anwendbar, die sich im Perimeter eines regionalen Verkehrsplans nach Artikel 12 des Verkehrsgesetzes befinden oder in einem Massnahmenplan nach Artikel 44a des Umweltschutzgesetzes enthalten sind.

<sup>4</sup> Jede Änderung der Bewirtschaftung oder Nutzung eines bestehenden Parkplatzes ist der Bewilligung des Gemeinderates unterstellt.

**Art. 26.** <sup>1</sup> Jedes Wohngebäude mit 12 oder mehr Wohnräumen muss über Kinderspielplätze von mindestens 150 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup> dazu pro zusätzliche Gruppe von 3 Räumen verfügen.

Spielplätze

<sup>2</sup> Diese Plätze müssen abseits des Motorfahrzeugverkehrs liegen und müssen eine Sonneneinstrahlung von durchschnittlich fünf Stunden pro Tag aufweisen.

<sup>3</sup> Für zusammengebaute Einzelwohnhäuser und für Mehrfamilienhäuser kann der Gemeinderat gemeinsame Spielplätze verlangen.

<sup>17)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 15.6.1999.

<sup>18)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 15.6.1999.

**Art. 27.** <sup>1</sup> Das Gemeindereglement kann Bestimmungen über die Bepflanzung festlegen. Bepflanzungen

<sup>2</sup> Die Bestimmungen des Strassengesetzes über die Bepflanzung der Nachbargrundstücke von Strassen sind vorbehalten.

<sup>3</sup> Die vorgesehenen Beschränkungen über die Bepflanzung nach Artikel 232 ff. des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch sind vorbehalten.

## ABSCHNITT II

### *Vorschriften architektonischen Charakters*

*(Art. 155 und 156 RPBG)*

**Art. 28.** <sup>1</sup> Die Baumaterialien und Farben von Fassaden und Bedachungen müssen so ausgewählt werden, dass für jeden Bau dessen Einheit und Harmonie in architektonischer Sicht und seine gute Einordnung in die Umgebung gewährleistet sind. Im Allgemeinen ist weisse Farbe zu vermeiden; grelle Farbtöne sind untersagt. Baumaterialien  
und Farben

<sup>2</sup> Das Gemeindereglement kann die Art und den Farbton der Baumaterialien von Fassaden und Bedachungen aufgrund der Besonderheiten einer Zone oder einer Umgebung festlegen.

<sup>3</sup> Fassaden und Bedachungen aus Metall können nur bewilligt werden, wenn der Anblick des Gebäudes oder der Umgebung nicht beeinträchtigt wird. Die Verwendung von rohem oder galvanisiertem Blech ist verboten.

**Art. 29.** <sup>1</sup> Form und Neigung der Bedachungen müssen aufgrund der abzudeckenden Flächen und der Nachbargebäude harmonische Verhältnisse aufweisen. Bedachungen

<sup>2</sup> Das Gemeindereglement kann die Art und Neigung von Bedachungen aufgrund der Besonderheiten einer Zone oder einer Umgebung festlegen.

**Art. 30.** <sup>1</sup> Als Dachlukarne versteht man jede Öffnung im Dach, welche zur Belichtung oder Belüftung dient. Diese Bezeichnung umfasst ebenfalls die Dachfenster (Klappen) und die in der Bedachung eingebauten Balkone. Dachlukarnen  
und Dachauf-  
bauten

<sup>2</sup> Die Gesamtbreite der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf 2/5 der Länge der entsprechenden Fassade oder des entsprechenden Fassa-

denelementes, wenn diese Absätze aufweisen, nicht übersteigen (Abb. 1 und 2).

<sup>3</sup> Die Summe der Frontflächen der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf 1/7 der im Vertikalaufriiss gemessenen Dachfläche nicht übersteigen (Abb. 1 und 2).

<sup>4</sup> Der First der Dachlukarnen muss merklich unter dem Hauptfirst liegen (Abb. 3 und 4).

<sup>5</sup> Im allgemeinen darf die Brüstung der Fenster zur Belichtung der Wohnräume die Höhe von 1.20 m nicht übersteigen (Abb. 3 und 4).

<sup>6</sup> Die Vorschriften der Absätze 2 bis 5 werden ebenfalls für Lukarnen und Dachaufbauten angewendet, welche in Verlängerung der Fassade mit Unterbrechung des Vordaches erstellt werden.

<sup>7</sup> Abweichungen von den Vorschriften in den Absätzen 2 bis 4 können gestattet werden:

- a) bei Umbauten eines Gebäudes, bei dem der heutige Zustand dies ausnahmsweise rechtfertigt;
- b) bei Neubauten, bei denen die Form und Grösse der Öffnungen im Dach wesentliche Bestandteile eines harmonischen Architekturkonzeptes von guter Qualität bilden.<sup>19)</sup>

[Graphik siehe SGF – Stichworte: Abb. 1, Abb. 2, Abb. 3, Abb. 4, unter dem Hauptfirst]

**Art. 31.** <sup>1</sup> Das Gemeindereglement kann die Anzahl und die Fläche der bewohnbaren Dachgeschosse festlegen.

Bewohnbare  
Dachgeschosse

<sup>2</sup> In einer bestehenden Gesamtüberbauung, bei der die Dächer eine ausgeprägte Ansicht darstellen, kann das Gemeindereglement andere Vorschriften festlegen, als sie in Artikel 30 Abs. 2 bis 4 dargelegt sind, sofern die Ansicht der Dächer dadurch nicht verschlechtert wird.

<sup>3</sup> Die in Anwendung von Artikel 62 Abs. 3 des Gesetzes getroffenen Schutzmassnahmen sind vorbehalten.

**Art. 32.** <sup>1</sup> Wenn Flachdächer gestattet sind, so müssen Attikageschosse oder andere Dachaufbauten, welche die Höhe der fertigen obersten Decke um mehr als 1.00 m übersteigen, mindestens um denselben Ab-

Attikageschoss  
e und Dachauf-  
bauten

<sup>19)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 19.8.1986.

stand wie die Höhe von der Fassadenfront zurückversetzt werden (Abb. 5).

<sup>2</sup> Diese Vorschrift wird für Kamine, Treppenhäuser und Fahrstuhlbauten nicht angewendet, sofern deren Fläche und Höhe die für ihren Betrieb erforderlichen Masse nicht übersteigen.

<sup>3</sup> Die Höhe der Attikageschosse wird nach Artikel 69 Abs. 2 berechnet.

<sup>4</sup> Das Gemeindereglement kann zu diesen Vorschriften Erleichterungen vorsehen.

[Graphik siehe SGF – Stichwort: Abb. 5]

**Art. 33.** <sup>1</sup> Pro Gebäude ist nur ein Antennenmast für Radio und Fernsehen gestattet. Antennen

<sup>2</sup> Das Gemeindereglement kann für mehrere Gebäude oder für ein Quartier Gemeinschaftsantennen verlangen.

**Art. 34.**<sup>20)</sup> <sup>1</sup> Die Benützung eines Gebäudes durch Behinderte besteht darin, mit Hilfsmitteln hineingelangen und darin umhergehen zu können. Zugangserleichterungen für Behinderte

<sup>2</sup> Innerhalb eines grösseren Wohnhauses muss für die vertikale Erschliessung ein rollstuhlgängiger Personenaufzug vorhanden sein. Die horizontale Erschliessung darf nicht durch unnötige Hindernisse wie Stufen oder Schwellen beeinträchtigt werden. Die Breite der Durchgänge und Türen muss der Norm SN 521.500 entsprechen. Als grössere Wohnhäuser gelten Mehrfamilienhäuser, die mindestens 8 Wohnungen pro Treppenhaus oder 4 Geschosse umfassen.

<sup>3</sup> Für den Bau eines behindertengerechten Gebäudes halten sich die Architekten, Ingenieure, Bauherren und Behörden an die Richtlinien oder Empfehlungen der Fachorgane, insbesondere an die Norm SN 521.500.

<sup>4</sup> Für Fahrzeuge von Behinderten sollten in unterirdischen Einstellhallen oder in unmittelbarer Nähe des Gebäudes sowie der Zugänge und Zufahrtsrampen Parkplätze reserviert werden.

<sup>20)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

**ABSCHNITT III***Sicherheitsvorschriften**(Art. 157 RPBG)*

**Art. 35.** <sup>1</sup> Die Bauten sind nach den geltenden Festigkeitsnormen des SIA, nötigenfalls nach den Richtlinien anderer Berufsverbände, zu bemessen und zu verwirklichen.

Widerstandsfähigkeit eines Bauwerkes

<sup>2</sup> Für alle strukturellen Elemente, deren Risse oder Formänderungen Personen körperlich schädigen können, sind statische Berechnungen durch einen Bauingenieur im Sinne von Artikel 188 des Gesetzes zu erstellen.

<sup>3</sup> Für besondere oder auf aussergewöhnlich schwierigem Gelände zu erstellende Bauten kann die Behörde vom Gesuchsteller auf dessen Kosten statische Berechnungen des Ingenieurs einverlangen; für besondere Fälle und für öffentliche Bauten kann das Gutachten eines Experten eingeholt werden.

**Art. 36.** <sup>1</sup> Die nachstehenden Vorschriften werden für Treppen bei bewohnbaren Räumen nach Artikel 41 angewendet:

Treppen

- a) die Mindestbreite eines Treppenlaufs muss 1.10 m betragen; sie kann für Treppen innerhalb einer Wohnung 0.90 m betragen;
- b) die Mindestbreite eines Treppenpodests muss 1.20 m betragen;
- c) für eine gerade Treppe wird die Steigung nach der Formel  $2 H + B = 62$  bis  $64$  cm ( $H$  = Höhe der Stufe,  $B$  = Auftrittsbreite) berechnet;
- d) für eine Wendeltreppe muss die Mindestbreite der Stufen 10 cm im engsten Teil und 27 cm in der Lauflinie betragen;
- e) der Mindestabstand zwischen der ersten Treppenstufe und einer gegenüberliegenden Türe muss 1.00 m betragen;
- f) eine Türe zu bewohnbaren Räumen darf nicht mehr als 30.00 m von der ersten Treppenstufe entfernt sein;
- g) die Treppen müssen mit einem Handlauf versehen sein.

<sup>2</sup> Abweichungen von den Vorschriften in Absatz 1 lit. a, b, c und d können für Treppen innerhalb einer Wohnung sowie bei Umbauten eines Gebäudes, bei dem der heutige Zustand es rechtfertigt, gestattet werden.

<sup>3</sup> Die Feuerpolizeivorschriften und die eidgenössischen Bestimmungen über den Arbeitnehmerschutz sind vorbehalten.

**Art. 37.** Für die Einrichtung von Personen- und Lastenaufzügen sowie Rolltreppen sind anwendbar: Aufzüge

- a) die entsprechenden SIA-Normen, namentlich die Normen 370/10 und 370/24;
- b) die Richtlinien der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalten;
- c) die Gesetzgebung über die Feuerpolizei.

**Art. 38.** <sup>1</sup> Öffnungen, die ins Leere führen, wie Fenstertüren, Balkone, Treppen, Terrassen, müssen mit einem Geländer versehen sein. Die Höhe eines Geländers und einer Brüstung beträgt an der ungünstigsten Stelle mindestens 0.90 m und muss schwer übersteigbar sein. Geländer

<sup>2</sup> Die öffentlich zugänglichen Flachdächer und andere Gebäudeteile müssen am Rand mit einem Geländer von 1.00 m Höhe versehen sein. Der Handlauf muss mindestens 0.50 m hinter der senkrechten Fassade stehen.

<sup>3</sup> Ein Geländer muss so erstellt sein, dass ein Gegenstand von 14 cm Durchmesser an keinem Punkt durch eine Öffnung hindurchgelangen kann.

**Art. 39.** Jedes Dach, das für die Öffentlichkeit eine Schneesturzgefahr darstellt, muss mit einer geeigneten Schutzvorrichtung ausgestattet sein. Das Gemeindereglement ist vorbehalten. Schutzvorrichtung gegen Schneesturz

**Art. 40.** <sup>1</sup> Die Baustellen des Hoch- und Tiefbaus sind so zu organisieren und zu signalisieren, dass jede Unfallgefahr vermieden wird. Baustellen

<sup>2</sup> Die einschlägigen eidgenössischen Bestimmungen sowie die von der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA) erstellten Sicherheitsvorschriften sind vorbehalten.

#### ABSCHNITT IV

##### *Vorschriften über die Hygiene*

*(Art. 158 und 159 RPBG)*

**Art. 41.** <sup>1</sup> Als bewohnbar gilt jeder Raum, der für das Wohnen oder Arbeiten dauerhaft benützt werden kann. Bewohnbare Räume

<sup>2</sup> Jeder bewohnbare Raum muss genügende hygienische Voraussetzungen aufweisen.

<sup>3</sup> Die Bestimmungen des eidgenössischen Arbeitsgesetzes vom 13. März 1964 und dessen Verordnung vom 26. März 1969 über die Gesundheitsvorsorge in industriellen Betrieben sind vorbehalten.

<sup>4</sup> Die teilweise in der Erde liegenden Räume können nur unter folgenden Bedingungen zum Wohnen genutzt werden:

- a) die Räume müssen natürlich belichtet und ihrem Zweck entsprechend ausgerichtet sein; die Höhe der Fensterbrüstung darf 1.20 m nicht übersteigen, und die Sicht muss horizontal in einem Abstand von mindestens 4.00 m frei sein;
- b) die Mauern und Fussböden müssen die Anforderungen einer genügenden Dichtigkeits- und Wärmeisolation gewährleisten (Art. 49);
- c) die Anforderungen der Artikel 42 und 43 (Zimmerflächen, Stockwerkhöhe) sind ebenfalls anwendbar.

**Art. 42.** <sup>1</sup> Die Fläche eines Wohnzimmers muss im Verhältnis zur Grösse der Wohnung bemessen sein. Sie darf nicht unter 16 m<sup>2</sup> liegen.

Mindestfläche  
der Zimmer

<sup>2</sup> Die Wohnfläche eines Zimmers für eine Person darf nicht weniger als 10 m<sup>2</sup> betragen. Kleinere Zimmer sind nur zugelassen, wenn sie mit anderen Zimmern verbunden werden können.

<sup>3</sup> Die Wohnfläche des ersten Zimmers für zwei Personen darf nicht weniger als 14 m<sup>2</sup> betragen.

<sup>4</sup> Für Mansardenzimmer wird die Fläche 1.50 m ab Fussboden berechnet.

<sup>5</sup> Abweichungen zu den Mindestwohnflächen der in den Absätzen 2 bis 4 erwähnten Zimmer können in folgenden Fällen gestattet werden:

- a) bei Einzelwohnhäusern;
- b) bei Umbauten an Gebäuden, bei denen der Zustand es rechtfertigt;
- c) bei gewissen zeitlich beschränkten Wohnungsarten wie Ferienwohnungen.

**Art. 43.** <sup>1</sup> Die Stockwerkhöhe von Wohnräumen (Höhe zwischen Fussboden und Decke) darf nicht unter 2.40 m liegen.

Stockwerkhöhe

<sup>2</sup> Folgt die Decke der Dachneigung, muss die minimale Stockwerkhöhe wenigstens auf der Hälfte der Fläche jedes Raumes eingehalten werden.

<sup>3</sup> Das Gemeindereglement kann die Stockwerkhöhen aufgrund der Eigenart der Zonen und der Zweckbestimmung der Gebäude höher festlegen.

<sup>4</sup> Für Einzelwohnhäuser nach Artikel 53 Bst. A und B können Abweichungen zu den Bestimmungen in den Absätzen 1 und 2 gestattet werden, sofern die Belichtung und Belüftung genügen. Das Gleiche gilt für Umbauten, wenn dies der Zustand rechtfertigt, und für gewisse zeitlich beschränkte Wohnungsarten wie Ferienwohnungen.

**Art. 44.** <sup>1</sup> Jeder Wohnraum muss durch eine oder mehrere Türen oder Fenster natürlich belichtet und belüftet sein. Belichtung und  
Belüftung

<sup>2</sup> Die Belichtungs- und Belüftungsfläche der Fenster darf nicht weniger als 1/10 der Zimmerfläche und muss mindestens 1.00 m<sup>2</sup> betragen. Verlangt es die architektonische Eigenart oder der Zustand, so können Abweichungen für Lukarnen und Dachfenster (Klappen) gestattet werden.

**Art. 45.** <sup>1</sup> In den zusammengebauten Einzelwohnhäusern und Mehrfamilienhäusern (Art. 53 Bst. B und C) müssen die Wohnzimmer und Zimmer eine genügende Sonneneinstrahlung aufweisen. Sonnenein-  
strahlung

<sup>2</sup> Abweichungen von dieser Regel können nur für ein Zimmer in 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen und für 2 Zimmer in Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern gestattet werden.

<sup>3</sup> Die Sonneneinstrahlung für ein Zimmer ist genügend, wenn der Winkel zwischen der Senkrechten auf der Fassade, welche ein Fenster enthält, und dem Norden mindestens 70° beträgt.<sup>21)</sup>

**Art. 46.**<sup>22)</sup> <sup>1</sup> Innerhalb der Bauzone müssen Bauvorhaben mit Abweichungen von den entsprechenden Zonenvorschriften so erstellt werden, dass der Schatten auf ein bestehendes benachbartes Wohngebäude oder auf ein zu erstellendes und den geltenden Vorschriften entsprechendes Wohngebäude am 9. Februar und 29. Oktober nicht mehr als zwei Stunden dauert. Schattenwurf

<sup>2</sup> In den Zonen mit geschlossener Bauweise sowie innerhalb eines Quartierplans im Sinne von Artikel 68 des Gesetzes sind diese Vor-

<sup>21)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>22)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.



schriften nicht anwendbar, sofern die Wohnungen über eine genügende Sonneneinstrahlung verfügen.

**Art. 47.** <sup>1</sup> Jede Wohnung muss mindestens über eine Küche, ein Badezimmer oder einen Duschaum und ein WC verfügen.

Küchen und Sanitärräume

<sup>2</sup> Für zusammengebaute Einzelwohnhäuser und Mehrfamilienhäuser nach Artikel 53 Bst. B und C müssen die Küchen und Sanitärräume gemäss Artikel 3 und 4 der eidgenössischen Verordnung Nr. 843.142.3. vom 12. März 1982 bemessen und ausgestattet sein.

<sup>3</sup> Küchen und Sanitärräume ohne direkte Öffnung nach aussen müssen mechanisch entlüftet werden.

**Art. 48.** Mehrfamilienhäuser nach Artikel 53 Bst. C müssen über Gemeinschaftsräume verfügen, wie Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen, Waschküchen, Trockenräume, Keller, Ablageräume, die im Verhältnis zu ihrer Grösse stehen und entsprechend belüftet sind.

Gemeinschaftsräume

**Art. 49.** <sup>1</sup> Jedes Wohnhaus muss über eine genügende Isolation gegen den Aussen- und Innenlärm sowie gegen den Betriebslärm von Anlagen und Apparaten verfügen.

Schallisolation

<sup>2</sup> Die SIA-Normen 181 und 181/3 sind anwendbar.

**Art. 50.**<sup>23)</sup> <sup>1</sup> Diese Bestimmung wird bei Neubauten, Umbauten und bedeutenden Renovierungen von geheizten oder gekühlten Räumen angewandt.

Wärmeisolation

<sup>2</sup> Die energetische Konzeption eines Gebäudes muss der Empfehlung SIA 380/1 betreffend die Energie im Hochbau entsprechen. Die von den Stromlieferanten vorgeschriebenen strengeren Massnahmen bleiben vorbehalten.

<sup>3</sup> Bei Umbauten oder Renovierungen kann von dieser Empfehlung abgewichen werden, wenn sich herausstellt, dass diese wirtschaftlich unverhältnismässig ist, sich technisch nicht durchführen lässt oder den Erfordernissen des Denkmal- und Naturschutzes entgegensteht.

<sup>4</sup> Der Verfasser des Projektes hat auf seine Kosten alle erforderlichen Unterlagen vorzulegen, welche die Einhaltung dieser Bestimmung gewährleisten. Das Verkehrs- und Energiedepartement erlässt Weisungen zur Anwendung.

<sup>23)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

**KAPITEL 2****Besondere Vorschriften***ABSCHNITT I**Bauweise und Wohnhausarten**(Art. 161 RPBG)*

**Art. 51.** Die offene Bauweise ist im folgenden Schema dargestellt (Abb. 6): Offene Bauweise

[Graphik siehe SGF – Stichworte: Grenzabstand, Gebäudeabstand]

**Art. 52.** Die geschlossene Bauweise ist im folgenden Schema mit den Hauptvorschriften dargestellt, die im Gemeindereglement oder im Detailbebauungsplan festzulegen sind (Abb. 7): Geschlossene Bauweise

[Graphik siehe SGF – Stichworte: obligatorische Baugrenzen, Gebäudeteile, Firsthöhe, Höhe beim Schnittpunkt der Fassade und der Bedachung, Abstände für Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht an der Grundstücksgrenze erstellt werden]

**Art. 53.**Wohnhausarten*A) Freistehende Einzelwohnhäuser*

<sup>1</sup> Als freistehende Einzelwohnhäuser gelten Bauten mit höchstens drei Wohnungen.

<sup>2</sup> Diese Wohnungen können übereinander oder nebeneinander in zwei (Doppelhäuser) oder in drei Einheiten stehen. Die Nebenräume können gemeinsam angeordnet sein.

*B) Zusammengebaute Einzelwohnhäuser*

<sup>1</sup> Als zusammengebaute Einzelwohnhäuser gelten nebeneinander stehende Bauten wie reihenmässige oder fortlaufende Häuser oder teilweise übereinander stehende Bauten wie Terrassenhäuser mit mindestens vier Einheiten, jede mit den wesentlichen Wohnungselementen. Diese Wohnungen müssen direkt und ebenerdig mit einem äusseren Raum im Alleingebrauch verbunden sein; gegebenenfalls können diese Einheiten eine zusätzliche Kleinwohnung auf einem anderen Stockwerk beinhalten.

<sup>2</sup> Die zusammengebauten Einzelwohnhäuser unterstehen den Vorschriften der offenen Bauweise.

*C) Mehrfamilienhäuser*

Als Mehrfamilienhäuser gelten Bauten mit vier oder mehr Wohnungen, die über dasselbe Treppenhaus zugänglich sind.

*ABSCHNITT II**Ausnutzungsziffer*

(Art. 162 RPBG)

**Art. 54.** Als Nutzflächen gelten jene Flächen, die für:

- a) das Wohnen;
  - b) die Arbeit (Büro, Werkstatt usw.);
  - c) den Handel (Verkaufs-, Ausstellungs- und Lagerräume, die mit dem Handelsbetrieb verbunden sind usw.);
  - d) die Versammlungen (Räume für den Gottesdienst, für Theater, für Filme, Mehrzweckräume usw.);
  - e) den Unterricht;
  - f) die öffentlichen Betriebe (Cafés, Restaurants, Hotels usw.);
- benützt werden oder benützt werden können.

Nutzflächen-  
begriff

**Art. 55.** <sup>1</sup> Die gesamte nutzbare Bruttogeschossfläche setzt sich aus der Summe aller Stockwerkflächen unter und über dem Boden und der Flächen für Öffnungen von Treppen und Aufzügen sowie von Mauern und Wänden im Grundriss zusammen. Für Mansardenzimmer wird die Fläche 1.50 m ab Fussboden berechnet.

Berechnung der  
gesamten nutz-  
baren Bruttoge-  
schossfläche

<sup>2</sup> Befindet sich der Haupteingang im Unter- oder Erdgeschoss, so wird die Fläche der Eingangshalle und der Treppe, welche zu einem ganz oder teilweise benützbaren Geschoss führt, zur Bruttogeschossfläche nach Absatz 1 gezählt.

<sup>3</sup> Nicht berücksichtigt werden jedoch alle im Sinne von Artikel 54 nicht direkt benützbaren Flächen, namentlich:

- a) die Keller und Estriche;
- b) die Waschküchen und Trockenräume der Wohnungen;
- c) die Heizungsräume und Brennstofflagerräume;
- d) die Aufzugsmaschinenräume;

- e) die Belüftungs- und Klimatisierungsanlagen;
- f) die Gemeinschaftsräume für Versammlung, Spiel und Basteln von zusammengebauten Einzelwohnhäusern und Mehrfamilienhäusern;
- g) die Garagen für Motorfahrzeuge, Räume für Fahrräder und Kinderwagen, die für die Arbeit nicht benützbar sind;
- h) die Balkone und offenen Loggien, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i) die Veranden, Treibhäuser, Wintergärten und andere am Haus angrenzende Räume, die zur Verbesserung der Energiebilanz des Gebäudes dienen, bis 10 % der Bruttofläche des entsprechenden Geschosses;
- j) die ausgebauten und zugänglichen Dachterrassen.

**Art. 56.** <sup>1</sup> Die überbaubare Grundstückfläche entspricht der Fläche der Parzellen oder Teilen von Parzellen, die in der Bauzone liegen.

Überbaubare  
Grundstück-  
fläche

<sup>2</sup> Es fallen jedoch ausser Betracht:

- die Flächen bestehender oder geplanter öffentlicher Wege oder privater Wege im Gemeindegebrauch;
- die Flächen der Wälder, der Seen und Wasserläufe.

**Art. 57.** <sup>1</sup> In Wohnzonen mit offener Bauweise darf die durch das Gemeindereglement festgelegte Ausnützungsziffer die folgenden Mindestwerte nicht unter- und die Höchstwerte nicht überschreiten:

Mindest- und  
Höchstwerte<sup>24)</sup>

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| a) Wohnzonen mit schwacher Dichte (WS) | 0.25-0.45                |
| b) Wohnzonen mit mittlerer Dichte (WM) | 0.35-0.65                |
| c) Wohnzonen mit hoher Dichte (WH)     | 0.65-0.85 <sup>25)</sup> |

<sup>2</sup> Für eine Überbauung mit zusammengebauten Einzelwohnhäusern gemäss Artikel 53 Bst. B darf die maximale Ausnützungsziffer 0.55 betragen.<sup>26)</sup>

<sup>3</sup> Für die andern Bauzonenarten darf die durch das Gemeindereglement festgelegte Ausnützungsziffer im Allgemeinen 0.85 nicht übersteigen. Höhere Werte können nur auf der Grundlage besonderer Studien im Rahmen der Ortsplanung zugelassen werden.

<sup>24)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 17.9.1990.

<sup>25)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 17.9.1990.

<sup>26)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 17.9.1990.

<sup>4</sup> Für Kern-, Industrie- und Gewerbebezonen und Zonen von allgemeinem Interesse kann das Gemeindereglement auf eine Festlegung des Höchstwertes der Ausnutzungsziffer verzichten, sofern die andern Vorschriften genügen. Für Industrie- und Gewerbebezonen kann es namentlich einen maximalen Wert des Verhältnisses zwischen dem Bauvolumen ausserhalb des Bodens und der überbaubaren Fläche festlegen (Volumenwert in  $\text{m}^3/\text{m}^2$ ).

<sup>5</sup> Für den Umbau bestehender Gebäude in der Bauzone müssen die für die betreffende Zone festgelegten Werte nicht eingehalten werden, wenn:<sup>27)</sup>

- a)<sup>28)</sup> die Gebäude vor dem 1. August 1962 erstellt wurden;
- b)<sup>29)</sup> die Gebäude auf dem im Zonennutzungsplan aufgeführt sind;
- c)<sup>30)</sup> der Umbau im Rahmen des ursprünglichen Bauvolumens erfolgt;
- c<sup>bis</sup>)<sup>31)</sup> die Parzellenfläche einen Umbau im Rahmen des ursprünglichen Bauvolumens unter Einhaltung der Ausnutzungsziffer für die entsprechende Zone nicht erlaubt ;
- d)<sup>32)</sup> beim Umbau die besondere Eigenart eines Ortsbildes, einer Ortschaft eines Quartiers oder einer Strasse sowie das Erscheinungsbild der Gebäude, die umgebaut werden sollen, berücksichtigt werden;
- d<sup>bis</sup>)<sup>33)</sup> im Falle einer Zerstückelung der Parzelle der Wert der Ausnutzungsziffer der Zone für das bestehende Gebäude sowie für allfällige neue Bauten angewandt wird ;
- e)<sup>34)</sup> die weiteren Vorschriften der Baupolizei eingehalten werden.

<sup>6</sup> In den Zonen für geschlossene Bauweise ist die Ausnutzungsziffer nicht anwendbar.

**Art. 58.** <sup>1</sup> Die Übertragung der Ausnutzungsziffer besteht in der ganzen oder teilweisen Übertragung des für eine oder mehrere angrenzende Parzellen anwendbaren Wertes auf eine oder mehrere andere Parzellen. Der auf diese gesamten Parzellen berechnete Wert darf den Wert nach Gemeindereglement für die entsprechende Zone nicht übersteigen.

Übertragung  
der Ausnüt-  
zungsziffer

<sup>27)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 17.9.1990.

<sup>28)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 17.9.1990.

<sup>29)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 17.9.1990.

<sup>30)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 17.9.1990.

<sup>31)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>32)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 17.9.1990.

<sup>33)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>34)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 17.9.1990.

<sup>2</sup> Die Übertragung der Ausnützungsziffer muss im Rahmen eines Detailbebauungsplanes erfolgen.

### ABSCHNITT III

#### Überbauungsziffer

(Art. 163 RPBG)

**Art. 59.** <sup>1</sup> Die überbaute Fläche einer gegebenen Parzelle ist die Summe der Fläche aller Gebäude, die im Grundriss senkrecht zu den Fassaden bemessen werden.

Überbaute Fläche und überbaubare Grundstückfläche

<sup>2</sup> Es fallen jedoch die Flächen folgender Elemente ausser Betracht:

- a) Vordächer, Schutzdächer und vorspringende Teile, die über 2.50 m vom Boden liegen;
- b) Balkone und Laubengänge;
- c) Garagen und andere ganz oder grösstenteils unterirdische Bauten, deren Oberfläche als leicht zugängliche Terrasse ausgebaut ist;
- d) zugängliche Innenhöfe, die höchstens 4.00 m über der Höhe des Erdgeschosses liegen;
- e) Tiefbauwerke wie Strassen und Parkplätze.

<sup>3</sup> Die Freiflächen unter Bauten auf Pfeilern und die Unterstände ohne seitlichen Abschluss werden zur Hälfte ihrer Fläche angerechnet.

<sup>4</sup> Die überbaubare Grundstückfläche wird nach den Vorschriften in Artikel 56 berechnet.

**Art. 60.** <sup>1</sup> In der offenen Bauweise darf die durch das Gemeindereglement festgelegte Überbauungsziffer folgende Werte nicht übersteigen:

Höchstwerte

- |  |      |
|--|------|
| – Wohnzonen schwacher, mittlerer und hoher Dichte: | 25 % |
| – Mischzonen (Wohnen und Gewerbe):                 | 35 % |
| – Kernzonen:                                       | 50 % |
| – Industrie- und Gewerbebezonen:                   | 65 % |

<sup>2</sup> Für eine Überbauung mit zusammengebauten Einzelwohnhäusern gemäss Artikel 53 Bst. B darf die maximale Überbauungsziffer 35 % betragen.

<sup>3</sup> Für die Kern-, Industrie- und Gewerbezone und Zonen von allgemeinem Interesse kann das Gemeindereglement auf eine Festlegung des Höchstwertes der Überbauungsziffer verzichten, sofern die anderen Vorschriften genügen.<sup>35)</sup>

<sup>4</sup> Legt das Gemeindereglement in einer bestimmten Zone keinen Höchstwert fest oder gibt es keinen Hinweis, dass die Überbauungsziffer nicht anwendbar ist, so darf sie 25 % nicht übersteigen.

<sup>5</sup> In den Zonen für geschlossene Bauweise ist die Überbauungsziffer nicht anwendbar.

**Art. 61.** Die Fläche der Einzelwohnhäuser, Balkone inbegriffen, darf nicht weniger als 50 m<sup>2</sup> betragen. Es darf von dieser Regel abgewichen werden, wenn die Topographie oder die Bodenbeschaffenheit im Berggebiet deren Anwendung sehr erschweren.

Mindestfläche  
der Einzel-  
wohnhäuser

#### ABSCHNITT IV

##### Abstände

(Art. 164 und 165 RPBG)

**Art. 62.** <sup>1</sup> Der Grundabstand (A) eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens die Hälfte der gesamten Höhe, die durch die Vorschriften der betreffenden Zone zugelassen ist, jedoch wenigstens 4.00 m. Die besonderen Feuerpolizeivorschriften sind vorbehalten (Abb. 8).

Berechnung der  
Abstände

<sup>2</sup> Fehlen Zonenvorschriften oder wurde für das Gebäude eine Ausnahme für die Höhe erteilt, wird der Abstand nach Artikel 164 Abs. 1 des Gesetzes gemessen (Abb. 9).

<sup>3</sup> Bei jedem Winkel, den das Gebäude bildet, wird der Abstand zur Grenze in Form von Kreisradien gemessen (Abb. 10).

<sup>4</sup> Die Ausseneingänge, Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Vordächer, Schutzdächer und andere vorspringende Teile von Gebäuden, die den Abstand zu den Grenzen nicht um mehr als 1.00 m überschreiten, werden bei der Berechnung der Abstände nicht berücksichtigt. Überschreitet dieses Mass 1.00 m, wird der Abstand des Gebäudes zur Grenze um ebenso viel erhöht.

<sup>35)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 26.1.1988.

<sup>5</sup> Diese Regeln sind ebenfalls für die Berechnung der Abstände zwischen Wohnhäusern auf einem Grundstück sowie für die durch Baugrenzen bestimmten Abstände anwendbar.

<sup>6</sup> Die Vorschriften in Artikel 46 betreffend den Schattenwurf sind vorbehalten.

<sup>7</sup> Der Abstand, den ein Gebäude zu einer öffentlichen Strasse einhalten muss, wird ausschliesslich durch die Strassengesetzgebung geregelt. Die Vorschrift über den Wohngebäudeabstand (Art. 164 Abs. 5 RPBG) ist auf Gebäude, zwischen denen eine öffentliche Strasse durchführt, nicht anwendbar.<sup>36)</sup>

[Graphiken siehe SGF – Stichworte: zulässige Gesamthöhe, reelle Gesamthöhe]

**Art. 63.** <sup>1</sup> Übersteigt die Gesamtlänge der Fassade eines Gebäudes mit einer Gesamthöhe von mehr als 5.00 m den durch drei multiplizierten Grundabstand (A), beträgt der erhöhte Abstand zum Grundstück (A') mindestens einen Drittel dieser Gesamtlänge (Abb. 11).

Erhöhung des Abstandes

<sup>2</sup> Dieser erhöhte Abstand wird bei jedem betroffenen Fassadenteil angewendet, selbst wenn er gestaffelt ist (Abb. 12).

<sup>3</sup> Bei jedem Winkel, den das Gebäude bildet, wird der Abstand zur Grenze in Form von Kreisradien gemessen, der dem Grundabstand entspricht (Abb. 11 und 12).

<sup>4</sup> Sind die Gebäudeecken abgeschrägt, wird die Gesamtlänge ausserhalb dieser Winkel gemessen (Abb. 13).

<sup>5</sup> Von der Vorschrift in Absatz 1 kann in Anwendung von Artikel 165 Abs. 2 des Gesetzes abgewichen werden:<sup>37)</sup>

- a) für Gebäude im öffentlichen Interesse;
- b) für zusammengebaute Einzelwohnhäuser gemäss Artikel 53 Bst. B, sofern die Gesamtlänge ihrer Fassaden 30.00 m nicht übersteigt.

[Graphik siehe SGF]

**Art. 64.** <sup>1</sup> Für Garagen, bewegliche Bauten und andere geringfügige Bauten<sup>38)</sup>, die an ein Hauptgebäude oder allein stehend erstellt werden, beträgt der Abstand zu den Grundstücksgrenzen wenigstens die Hälfte der

Garagen und kleine Bauten

<sup>36)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 22.2.2000.

<sup>37)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 19.8.1986.

<sup>38)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.



Höhe beim Schnittpunkt der Aussenflucht der Fassade und der Bedachung, sofern:

- a) der Bau die Einheit der Gebäude nicht beeinträchtigt;
- b) er so erstellt wird, dass er die Feuerbekämpfung nicht behindert;
- c) sein grösstes Mass im Grundriss 8.00 m nicht übersteigt (Abb. 14 und 15);
- d) seine Höhe 3.50 m beim First und 2.80 m beim Schnittpunkt der Aussenflucht der Fassade und der Bedachung nicht übersteigt (Abb. 16 und 17); wenn das Dach des Anbaues in Verlängerung des Daches des Hauptgebäudes steht, wird die Firsthöhe am Schnittpunkt mit der Fassade des Hauptgebäudes gemessen (Abb. 18); handelt es sich um ein Gebäude mit Flachdach, darf seine Gesamthöhe 2.80 m nicht übersteigen;
- e) seine Auskragungen der Vordächer 0.60 m nicht übersteigen.

<sup>2</sup> Ein Nachbar, der dem Bau einer oder mehrerer Garagen an der Grundstücksgrenze zugestimmt hat, besitzt die Möglichkeit, seinerseits einen solchen Bau an der gemeinsamen Grenze zu erstellen, jedoch unter der Bedingung, dass dieser dem ersten angepasst wird.

<sup>3</sup> Die von der Feuerpolizei vorgeschriebenen grösseren Abstände sind vorbehalten.

<sup>4</sup> Die Bestimmungen des Strassengesetzes über die Nachbargrundstücke von Strassen sind vorbehalten.

[Graphik siehe SGF]

**Art. 65.** <sup>1</sup> Sockel, Umrandungen, Gesimse, Fenster- und Türeinfassungen, Dachfallrohre und andere derartige Auskragungen dürfen nicht mehr als 20 cm über den öffentlichen Weg hinausragen.

Auskragungen über öffentlichen Wegen und über Baugrenzen

<sup>2</sup> Ist der öffentliche Weg mit Trottoirs versehen, so können die Auskragungen der Vordächer und die Schutzdächer über das Trottoir hinausragen, sofern die Auskragung mindestens 0.50 m hinter dem Trottoirrand liegt und die tiefste Höhe mindestens 4.00 m beträgt; für die beweglichen Teile, wie Fensterläden und Storen, kann die Mindesthöhe 2.25 m betragen.

<sup>3</sup> Verfügt der Weg über keine Trottoirs, können die Auskragungen der Vordächer höchstens 1.00 m betragen, sofern sie sich auf einer Mindesthöhe von 6.00 m befinden.

<sup>4</sup> Keine Ausstülpung darf beim Öffnen oder Kippen in den öffentlichen Weg hinausragen.

<sup>5</sup> Die Auskragungen, wie gedeckte Eingänge, offene Balkone, Vordächer und Schutzdächer, dürfen die Baugrenze nicht um mehr als 1.50 m überragen.

**Art. 66.** <sup>1</sup> Die unterirdischen Bauten an öffentlichen Wegen unterstehen den vorgesehenen Abstandsvorschriften des Strassengesetzes; sie dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten, es sei denn, eine Ausnahme nach diesem Gesetz wurde erteilt.

Unterirdische  
Bauten

<sup>2</sup> Für andere unterirdische Bauten sind die Bestimmungen von Artikel 212 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch anwendbar.

**Art. 67.** <sup>1</sup> Enthält das Projekt eine Abweichung der Abstandsvorschriften bezüglich der Grenzen zum Nachbargrundstück, so muss der Gesuchsteller dem Bewilligungsgesuch ein Exemplar der Abweichung beifügen, die mit den betroffenen Nachbarn schriftlich zu vereinbaren ist.

Abweichung  
von Abständen

<sup>2</sup> Soweit die Abweichung die vorgesehenen Abstände für Sicht- und Lichtöffnungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (Art. 228 bis 230) betrifft, muss die Vereinbarung über die Abweichung beurkundet und in das Grundbuch eingetragen werden.

## ABSCHNITT V

### Höhe

(Art. 167 RPBG)

**Art. 68.** Die Gesamthöhe einer Baute wird nach folgendem Schema ermittelt:

Gesamthöhe

A) Flaches Gelände (Abb. 19)

[Graphik siehe SGF]

Kein Bauteil darf die gleichlaufende Fläche zum gewachsenen Boden übersteigen, ausgenommen die Kamine, Belüftungen und technischen Aufbauten von geringer Bedeutung.

B) Geneigtes Gelände (Abb. 20, 21 und 22)

[Graphiken siehe SGF]

Liegt das talseits fertig gestaltete Gelände auf mehr als der Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge unter dem gewachsenen Boden, so wird die Gesamthöhe ab dieser neuen Höhe GH1 ermittelt (Abb. 20 und 22).

[Graphik siehe SGF]

**Art. 69.** <sup>1</sup> Diese Höhe h wird wie folgt ermittelt:

- a) für Schrägdächer durch den Schnittpunkt der Aussenflucht der traufseitigen Mauer und der Oberseite der Bedachung (Abb. 23);

Höhe beim  
Schnittpunkt  
der Fassade  
und der  
Bedachung

[Graphik siehe SGF]

- b) für Flachdächer durch die Oberkante der Decke oder des Deckenaufbaues (Abb. 24).

[Graphik siehe SGF]

<sup>2</sup> Sind Attikageschosse durch das Gemeindereglement gestattet, so müssen sie innerhalb der zugelassenen Gesamthöhe liegen (Abb. 25 und 26).

[Graphiken siehe SGF]

**Art. 70.** <sup>1</sup> In den Wohnzonen für offene Bauweise darf das zugelassene Höchstmass gemäss Gemeindereglement folgende Masse nicht übersteigen:

Höchstmasse

- a) Wohnzonen schwacher Dichte: 10 m.  
b) Wohnzonen mittlerer und hoher Dichte:  
bis zu 3 Geschosse: 13 m;  
je zusätzliches Geschoss: 2.70 m.<sup>39)</sup>

<sup>2</sup> Für die anderen Zonenarten wird die zugelassene Gesamthöhe durch das Gemeindereglement festgelegt.

**Art. 71.** Als Geschosse gelten:

Geschosse,  
Begriff

- a) die Untergeschosse, wenn sie mindestens zur Hälfte der Fläche eines normalen Stockwerkes für das Wohnen oder Arbeiten benützbar sind;  
b) das Erdgeschoss;  
c) die Stockwerke;  
d) die Dach- und Attikageschosse, welche für das Wohnen oder Arbeiten benützbar sind.

<sup>39)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 19.8.1986.

**KAPITEL 3****Bau-, Abbruch- und Ausbeutungsbewilligung***ABSCHNITT I**Bewilligungspflicht, Bewilligung der Gemeinde, Befreiung von der Bewilligung**(Art. 169 und 170 RPBG)<sup>40)</sup>*

**Art. 72.** <sup>1</sup> Nach dem ordentlichen Verfahren sind bewilligungspflichtig:

Ordentliches  
Verfahren

- a) der Bau neuer Gebäude;
- b) der Abbruch;
- c) der Wiederaufbau;
- d) die Vergrösserung und Aufstockung;
- e) die äusseren Ausbesserungen und Umbauten sowie die Renovierung von Fassaden und Bedachungen, die das Aussehen des Gebäudes verändern;
- f) die inneren Ausbesserungen und Umbauten, welche die Gebäudestruktur, seine schützenswerten Elemente oder die Zweckbestimmung der Räume sowie die sanitären Installationen und Feuerungsanlagen verändern, ausgenommen Elektroheizungen;
- g) die Anlagen, welche die Wärme von Grund- oder Oberflächenwasser (Wärmepumpen) nutzen, und Wärmesonden mit einer Tiefe von mehr als 2.00 m;
- h)<sup>41)</sup> die Tiefbauwerke, wie der Bau von Strassen, Brücken, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Lärmschutzmauern und -wänden, Leitungen, Kanalisationen, Wasserfassungen, der Ausbau von Wasserläufen, die Zugänge zu einer öffentlichen Strasse, der summarische Ausbau von Gemeindestrassen; der Artikel 171 des Gesetzes bleibt vorbehalten;
- i) die Kiesausbeutung, die Steinbrüche und alle anderen Arbeiten, welche die Bodenform oder das Bild einer Landschaft, eines Ortes oder eines Quartiers merklich verändern;

<sup>40)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>41)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

- j) die Sportplätze, die Eisbahnen, die Schwimmbecken und Bade-  
strände, die Schiessstände und -anlagen;
- k) die Tankstellen, die Silos und Behälter jeder Art;
- l) ...<sup>42)</sup>
- m) ...<sup>43)</sup>
- n) die Gemeinschaftsantennen und die Transformatorenstationen, mit  
Ausnahme derjenigen auf Masten;
- o)<sup>44)</sup> die Treibhäuser und Tunnels für den Gemüse- und Gartenbau, die  
für den ganzjährigen Betrieb bestimmt sind, die Hühnerställe,  
Kaninchenställe, Bienenhäuser, Zwinger, Überdachungen usw.,  
soweit es sich nicht um geringfügige Bauten handelt, die dem  
vereinfachten Verfahren unterstellt sind (Art. 73).

<sup>2</sup> Es sind namentlich folgende Sonderbestimmungen vorbehalten:

- a) über die freistehenden Klimatisierungs- und Heizungsanlagen sowie  
die Heizungen von Schwimmbädern (Energiegesetz vom 11. Mai  
1984);
- b) über die Rohrleitungen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger  
Brenn- oder Treibstoffe (Beschluss vom 5. Juni 1979, geändert am 7.  
Mai 1984);
- c) über die Luftseilbahnen und Skilifte ohne Bundeskonzession und die  
Luftseilbahnen für die Materialbeförderung (Beschluss vom 9. De-  
zember 1980).

**Art. 73.** <sup>1</sup> Garagen und geringfügige Bauten im Sinne von Artikel 64,  
wie Schuppen, Überdachungen, Bienenhäuser, Hühnerställe, Kanin-  
chenställe, Zwinger, Gartenhäuser, Pergolen, Veranden, Wintergärten,  
Windfänge, geringfügige Fassaden- und Dachänderungen, Tore und  
Einfriedungsmauern, Treibhäuser und Tunnels für den Gemüse- und  
Gartenbau, unterstehen der Bewilligung des Gemeinderates.<sup>45)</sup>

Vereinfachtes  
Verfahren

<sup>2</sup> Die Bestimmungen in Absatz 1 werden ebenfalls bei Nutzungsände-  
rungen, die keine Arbeiten erfordern, angewendet.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat ersucht vorgängig zu seinem Entscheid :

<sup>42)</sup> Aufgehoben durch Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>43)</sup> Aufgehoben durch Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>44)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>45)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

- a) um die Sonderbewilligung der Baudirektion im Sinne von Artikel 59 des Gesetzes, wenn die Bauten sich ausserhalb der Bauzone befinden; Artikel 170 Abs. 1<sup>bis</sup> des Gesetzes bleibt vorbehalten.
- b) um das Gutachten von anderen betroffenen Verwaltungsorganen, insbesondere bei geschützten oder schützenswerten Objekten und Gebieten oder bei Bauten, die Immissionen hervorrufen.<sup>46)</sup>

<sup>4</sup> Im Zweifelsfalle holt der Gemeinderat vorher das Gutachten des BRPA ein.<sup>47)</sup>

<sup>5</sup> Diese Bauprojekte sind nach den Artikeln 172 und 173 des Gesetzes öffentlich oder beschränkt aufzulegen.

**Art. 74.** <sup>1</sup> Nicht bewilligungspflichtig sind Treibhäuser und Tunnels für den Gemüse- und Gartenbau, die für einen saisonalen Betrieb bestimmt sind und deren Maximalhöhe 1,5 m beträgt, ferner Unterhalts- und Ausbesserungsarbeiten, die das Aussehen des Bauwerkes, dessen Struktur, die schützenswerten Elemente oder die Zweckbestimmung der Räume nicht ändern.<sup>48)</sup>

Nicht bewilligungspflichtige Arbeiten

<sup>2</sup> Die Farbe der Fassaden, der Dächer und der architektonischen Elemente, wie Balkone, Storen, unterstehen der Genehmigung durch die Gemeindebehörde. Das Gutachten der Kulturgüterkommission bleibt für geschützte oder schützenswerte Gebäude vorbehalten.<sup>49)</sup>

## ABSCHNITT II

### Befähigung

(Art. 186, 187, 188 und 189 RPBG)

**Art. 75.** <sup>1</sup> Das BRPA ist das zuständige Organ, um zu entscheiden, ob eine Person, die Bauprojekte ausarbeitet, dazu befähigt ist.

Eintragung in das Register der zugelassenen Personen

<sup>2</sup> Jede Person, die eine der in den Artikeln 187 und 188 Abs. 1 Bst. a bis d des Gesetzes aufgezählten Kategorien betrifft, hat zuhanden des BRPA ein entsprechendes Formular auszufüllen, dem folgende Unterlagen beizulegen sind:

- a) diplomierter Architekt oder Ingenieur eines schweizerischen Polytechnikums oder einer Hochschule:

<sup>46)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>47)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>48)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>49)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

- eine Fotokopie des Diploms;
- b) Architekt oder Ingenieur HTL:
1. eine Fotokopie des Diploms;
  2. eine schriftliche Bestätigung des Arbeitgebers (oder der verschiedenen Arbeitgeber), wonach der Gesuchsteller seinen Beruf während 3 Jahren ununterbrochen in seinem Betrieb ausgeübt hat, oder gegebenenfalls der Beweis, dass der Gesuchsteller seinen Beruf während 3 Jahren ununterbrochen und unabhängig ausgeübt hat;
- c) Architekt oder Ingenieur mit einem Fähigkeitsausweis, der von einem Kanton ausgestellt wurde:
1. eine Fotokopie des Zeugnisses;
  2. eine Fotokopie des Ergebnisses der Fähigkeitsprüfung;
- d) Architekt oder Ingenieur, der im REG eingetragen ist (Register A und B):
- eine Fotokopie der Einschreibebestätigung.

<sup>3</sup> Jede Person, die ermächtigt ist, Bauprojekte auszuarbeiten, wird in das Register eingetragen und erhält vom BRPA eine Bestätigung der Eintragung.

**Art. 76.** <sup>1</sup> Neben den genannten Bauwerken in Artikel 72 Abs. 1 Bst. h werden als Tiefbauwerke die Bauten mit industriellem Charakter angesehen, bei denen der Anteil des Bauingenieurs überwiegt.

Bauten mit  
industriellem  
Charakter

<sup>2</sup> Ist die architektonische Erscheinung dieser Bauten von besonderer Bedeutung, wird der Ingenieur nach Artikel 188 Abs. 3 des Gesetzes einen Architekten zur Mitarbeit beiziehen.

**Art. 77.** <sup>1</sup> Das BRPA ist das zuständige Organ, um zu entscheiden, ob Fachleute oder spezialisierte Unternehmen ermächtigt sind, Projekte für Werke mit besonderem Charakter im Sinne von Artikel 189 Abs. 1 des Gesetzes auszuarbeiten.

Werke mit be-  
sonderem Cha-  
rakter

<sup>2</sup> Fachleute oder spezialisierte Unternehmen stellen dem BRPA ein Einschreibegesuch zu, dem die erforderlichen Angaben über die Tätigkeit wie Produktionsprogramm, Beschreibung der Werke, Prospekte, Normalpläne beizufügen sind.

<sup>3</sup> Fachleute oder spezialisierte Unternehmen, die als ermächtigt anerkannt sind, werden in das Register eingetragen und erhalten vom BRPA eine Bestätigung der Eintragung.

**Art. 78.** <sup>1</sup> Gewisse landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Bauprojekte sowie Projekte von geringfügiger Bedeutung im Sinne von Artikel 73 Abs. 1 können von anderen Personen als in Artikel 186 des Gesetzes vorgesehen ausgearbeitet werden, sofern die Akten fachgerecht sind und den geltenden Vorschriften entsprechen.

Bauten von geringfügiger Bedeutung

<sup>2</sup> Im Zweifelsfalle ist das BRPA zuständig, um zu entscheiden, ob für die Ausarbeitung eines Projektes eine ermächtigte Person erforderlich ist oder nicht.

### ABSCHNITT III

#### *Bewilligungsgesuch und Bewilligung*

(Art. 169, 170 und 180 RPBG)

**Art. 79.** <sup>1</sup> Für Bauprojekte nach Artikel 72 Abs. 1 sind dem Bewilligungsgesuch auf amtlichem Formular die Planakten in mindestens vier Exemplaren, im Format A4 (210 x 297 mm) gefalzt, wie folgt beizulegen:<sup>51)</sup>

Inhalt des Baubewilligungsgesuchs, der Bewilligung des Gemeinderates und der Abbruchbewilligung<sup>50)</sup>

- a) ein Katastersituationsplan;
- b) ein Umgebungsplan in 1:100 oder 1:200 mit Angaben über die Gestaltung der Umgebung wie:
  - Höhenfixpunkte im Gelände;
  - Gebäudeabstände bezüglich der Grundstücksgrenzen und der bestehenden Nachbargebäude;
  - Zufahrtswege zu den Gebäuden mit Höhen- und Längenprofilen bis zum Anschluss zum öffentlichen Weg, gegebenenfalls mit Sichtlinien;
  - Höhenkoten der Gebäude und des gewachsenen Bodens an den Gebäudeecken;
  - Spiel- und Parkplätze mit Höhenangabe;
  - Geländeänderungen mit Profilen bis zur Grundstücksgrenze;

<sup>50)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>51)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.



- Mauern, Zäune mit Angabe der Höhe ab Boden;
  - bestehende, zu erhaltende und zu schaffende Bepflanzung (Hecken, Sträucher, Bäume) mit Angabe der Arten;
  - Kanalisationen ausserhalb der Gebäude (Materialien, Durchmesser, Gefälle, Höhen) bis zum Anschluss an eine öffentliche oder private Sammelleitung;
  - Leitungen von Wasserversorgungen der Gemeinden oder Privaten;
- c) die Pläne in 1:100 der Untergeschosse, Erdgeschosse, Stockwerke und Dachgeschosse mit Zweckbestimmung aller Räume, mit Angabe der Kamine, Heizapparate, Kanäle und Apparate für die Belüftung, Kühl- und Sanitäreanlagen sowie alle Masse und Angaben, die zum Verständnis des Projektes erforderlich sind. Der Massstab 1:50 kann verwendet werden, wenn der Massstab 1:100 sich als ungeeignet erweist (Kleinbauten, Umbauten usw.);
- d) der Kanalisationsplan des Gebäudes (Materialien, Durchmesser, Gefälle, Höhen);
- e) die erforderlichen Schnitte in 1:100 (eventuell 1:50) mit Angabe des gewachsenen Bodens, der Aufschüttungen und des Abtrages;
- f) die Pläne aller Fassaden in 1:100 (evtl. 1:50) mit Angabe des gewachsenen Bodens an der Fassade und der Höhenkoten bei den Gebäudeecken;
- g) die Berechnung der Überbauungs- und Ausnützungsziffer;
- h) die Angaben über Schall- und Wärmeisolation und Dichtigkeit;
- i) die vollständigen Akten des Beitragsgesuches für den Zivilschutz nach der einschlägigen Gesetzgebung.
- j)<sup>52)</sup> Das nach Artikel 46 verlangte Schattenwurfdiagramm ;
- k)<sup>53)</sup> die Angaben über die Bewirtschaftung des Bauschutts .

<sup>2</sup> Die Pläne für Umbauten, Vergrösserungen und Aufstockungen von Gebäuden sind wie folgt zu unterbreiten:

beibehaltener Zustand: in grauer oder schwarzer Farbe

Abbruch: in gelber Farbe

projektierter Bau : in roter Farbe.

---

<sup>52)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>53)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>3</sup> Ist es zum Verständnis des Projektes erforderlich, wird eine Aufnahme des tatsächlichen Zustandes beigelegt. Handelt es sich um klassifizierte, schützenswerte oder in einer Schutzzone gelegene Gebäude, so müssen den Akten eine Aufnahme und Fotos im Format 18/24 aller Fassaden sowie ein neuer Auszug des Grundbuches beigelegt werden.

<sup>4</sup> Sind mehrere gleichartige Bauten auf dem gleichen Grundstück vorgesehen, so ist für jeden Bau ein eigenes und vollständiges Gesuch einzureichen.

<sup>5</sup> Für geringfügige Bauten und Werke, die dem vereinfachten Verfahren unterstehen (Art. 73), genügen der Katastersituationsplan und eine Massskizze oder ein technischer Prospekt.<sup>54)</sup>

<sup>6</sup> Dem Abbruchgesuch ist ein Katastersituationsplan beizufügen und nötigenfalls eine summarische Aufnahme oder Fotos des Gebäudes.

**Art. 80.** <sup>1</sup> Der Katastersituationsplan ist von einem offiziellen Ingenieur-Geometer gemäss geltendem Katasterplan zu erstellen. Dieser Plan muss mit dem Datum, dem Namen und der Originalunterschrift des Geometers versehen sein.

Katastersituationsplan

<sup>2</sup> Auf diesem Plan stehen namentlich:

- a) die Katastersituation des fraglichen Grundstückes und der Nachbargrundstücke mit den Strassen und Wegen;
- b) der Name der Eigentümer des Grundstückes und der Nachbargrundstücke;
- c) der Ortsname dieser Grundstücke und die Benennung und rechtliche Stellung der bestehenden oder zu erstellenden Strassen und Wege;
- d) die Grundstückfläche;
- e) die kartographischen Koordinaten aus der Landeskarte für den Standort des Objektes des Bewilligungsgesuches;
- f) gegebenenfalls die Anmerkung BV (Bodenverbesserung) oder BLU (Baulandumlegung).

<sup>3</sup> Aufgrund der Angaben des Projektverfassers überträgt der Geometer zudem auf den Katastersituationsplan:

- a) den projektierten Bau mit seinen Aussenmassen;
- b) die Abstände zu den Grenzen und zu den bestehenden Häusern;

---

<sup>54)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

- c) die Baugrenzen;
- d) die bestehenden oder vorgesehenen Anlagen in öffentlichen Sachen;
- e) die Höhenfixpunkte im Gelände.

<sup>4</sup> Enthält der Katasterplan keine Bauten und keine Natur- oder Situationsgrenzen (z. B. Bau- und Waldgrenzen, Grenzen elektrischer und unterirdischer Leitungen), welche die Lage des Baues in Bezug auf die einzuhaltenden Abstände beeinflussen könnten, so beauftragt der Projektverfasser den Geometer mit der Ergänzung des Katastersituationsplanes. Das Gleiche gilt, wenn der Projektverfasser feststellt, dass Dienstbarkeitsgrenzen oder -linienführungen, welche die Lage des Baues beeinflussen können, nicht auf dem Katasterplan eingezeichnet sind.

<sup>5</sup> Ist der Massstab oder die Genauigkeit des Katasterplanes ungenügend, muss der Geometer mit der Ausarbeitung eines vergrösserten Planes und, wenn notwendig, einer genauen Aufnahme der massgebenden Elemente beauftragt werden.

<sup>6</sup> Das BRPA gibt im Einvernehmen mit dem Vermessungsamt Richtlinien über die Eingabe der Katastersituationspläne heraus (z. B. Titel, Massstab, Orientierung, Farben).

**Art. 81.** <sup>1</sup> Der Gesuchsteller kann aufgefordert werden, Ergänzungen der Pläne und Angaben wie Modelle, Fotomontagen, statische oder andere Berechnungen (Wärmebilanz, hydraulische Berechnungen, Risikoberechnungen), Schattenwurfdiagramm, Auszug des Grundbuches, vorzulegen.

Ergänzende  
Unterlagen und  
Auskünfte

<sup>2</sup> Werden für Projekte grösseren Umfanges Finanzierungsnachweise verlangt, so sind ein Finanzplan und die Bescheinigung eines Geldgebers vorzulegen, wonach die erforderlichen Kredite gewährt sind.

<sup>3</sup> Liegt ein Bewilligungsgesuch für die ersten Gebäude eines Quartierplanes vor, der von einem Eigentümer eingereicht wurde, so kann der Finanzierungsnachweis für alle Bauten verlangt werden.

**Art. 82.** <sup>1</sup> Dem auf amtlichem Formular erstellten Gesuch für die Ausbeutungsbewilligung sind folgende Unterlagen in vier Exemplaren beizufügen:

Inhalt des  
Gesuches für  
die  
Ausbeutungs-  
bewilligung

- a) der Plan in 1:25 000 mit dem Ausbeutungsperimeter in Bezug auf das gesamte Gemeindegebiet mit Angabe der Strassenverbindung zur Kantonalstrasse;
- b) der Katastersituationsplan (Art. 80) mit:

- dem Ausbeutungspereimeter, der in Rot zu umranden ist;
  - dem Standort zweier betonierter Fixpunkte, die während der ganzen Ausbeutung bestehen bleiben müssen und an welche die erforderlichen Profile betreffend Höhe und Abstand angeschlossen werden;
- c) der Geländeprofilplan mit folgenden Angaben:
- Grundstücksgrenzen;
  - Geländeprofil vor der Ausbeutung (mit einer dünnen Linie anzugeben);
  - Geländeprofil am Ende der Ausbeutung (mit einer dicken Linie anzugeben);
  - Profil des wiederhergestellten Geländes (mit einer dicken gestrichelten Linie anzugeben);
- d) der Ausbeutungsplan mit:
- den Etappen der Ausbeutung und Instandstellung;
  - dem Standort der Abhubdeponie;
  - der Zufahrt zur Ausbeutung;
  - dem Gefälle der Böschungen am Rande der Nachbargrundstücke während der Ausbeutung und nach der Instandstellung;
- e) gegebenenfalls der Plan der Einrichtungen, der Absetzbecken und des Betriebs der Leitungen;
- f) der technische Bericht und eventuelle besondere Pläne zum Verständnis des Projektes mit genauen Angaben:
- Katastersituation der von der Ausbeutung betroffenen Grundstücke;
  - Beschaffenheit des auszubeutenden Bodens und gegebenenfalls den Nachweis der Rodung;
  - Ausbeutungsprogramm, Fläche und Volumen des ausgebeuteten Materials in Etappen, Zeitablauf, Dauer und vorgesehene Ausbeutungsmittel;
  - vorhandenes Grundwasser, Quellen, Wasserfassungen und Massnahmen zu deren Schutz;
  - Wasch- und Brechanlagen, Wasserzufuhr, Leistung der Pumpe, Dauer der täglichen Ausbeutung;

- Zufahrtswege der Ausbeutung zur Gemeinde- oder Kantonalstrasse, nötigenfalls mit einem Verkehrsplan für die Lastwagen;
  - bei Erstellung einer neuen Strasse sind deren Baupläne (Situationsplan mit Sichtlinien, Längenprofile, Querprofile und Normalprofil) vorzulegen;
  - vorgesehene Massnahmen zur Vermeidung der Verschmutzung der Strasse und zu deren Reinigung;
  - vorgesehene Massnahmen für den Natur- und Landschaftsschutz sowie für die Instandsetzung der Örtlichkeiten (Art des Aufschüttungsmaterials, Aussaat, Wiederaufforstung, Höhe, Boden-neigung, Wasserabfluss);
- g) eine hydrogeologische und geotechnische Studie mit Plänen und Berichten;
- h) gegebenenfalls eine Expertise von zuständigen landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Kreisen über die Schichtstärke der Kulturerde, die chemischen und physikalischen Eigenschaften sowie das Ertragspotential des Geländes; diese Expertise hat als Beweis für die spätere Wiederherstellung des Bodens zu dienen.

<sup>2</sup> Für Ausbeutungen von geringer Bedeutung oder kurzer Dauer kann der Inhalt des Gesuches im Einverständnis mit den betroffenen Stellen oder Organen vereinfacht werden.

**Art. 83.** <sup>1</sup> Das Bewilligungsgesuch und die Pläne werden vom Gesuchsteller und vom Projektverfasser unterzeichnet. Unterschriften

<sup>2</sup> Ist der Grundeigentümer Drittperson, so hat er ebenfalls das Bewilligungsgesuch zu unterzeichnen.

<sup>3</sup> Die Unterzeichnung von Plänen, die von anderen Drittpersonen als von den Mitarbeitern oder Teilhabern eines ermächtigten Arbeitgebers ausgearbeitet wurden, ist untersagt.

## ABSCHNITT IV

### Verfahren

(Art. 172 und 174 RPBG)

**Art. 84.** <sup>1</sup> Die Anzeige der im Amtsblatt veröffentlichten Auflage enthält den Namen des Gesuchstellers, des Grundeigentümers und gegebenenfalls den Namen des Nutzniessers eines Verkaufsversprechens sowie Öffentliche Auflage

Gegenstand und Art der Arbeiten. Die Gemeinden sind befugt, die Anzeige im öffentlichen Anschlagskasten bekannt zu machen und die Veröffentlichung in einer Regionalzeitung anzuordnen.

<sup>2</sup> Das Ausnahmegesuch, das gleichzeitig mit einem Baubewilligungsgesuch eingereicht wird, muss ebenfalls in dieser Anzeige enthalten sein (Art. 92).<sup>55)</sup>

**Art. 85.** <sup>1</sup> Für die öffentliche Auflage ist das Aufstellen von Baugespannen zur Anzeige des Ausmasses eines Gebäudes obligatorisch. Vor Erteilung der Baubewilligung dürfen die Baugespanne nicht ohne Einwilligung des Gemeinderates entfernt werden.

Aufstellen von Baugespannen (Profilen)

<sup>2</sup> Je nach Art und Bedeutung des Baues kann der Gemeinderat den Gesuchsteller von dieser Verpflichtung befreien.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann das Aufstellen von Baugespannen für die Auflage eines Detailbebauungsplanes verlangen.

**Art. 86.** <sup>1</sup> Je nach Inhalt werden die Baugesuche den Amtsstellen und Organen nach Artikel 11 unterbreitet.

Begutachtende Amtsstellen und Organe

<sup>2</sup> Auf Ersuchen der Gemeinde oder des BRPA erteilt der archäologische Dienst ein Gutachten für Bauvorhaben betreffend Gebäude oder Gebiete von archäologischem Interesse, insbesondere für Ausbeutungsbewilligungen, selbst wenn die betroffenen Objekte nicht im Inventar enthalten sind.

**Art. 86a.**<sup>56)</sup> <sup>1</sup> Das Gutachten muss innerhalb eines Monats nach Erhalt der Akten erstellt werden, wenn das Projekt vollständig ist, allen gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen entspricht und keine besonderen Schwierigkeiten aufweist.

Frist für Gutachten

<sup>2</sup> Das BRPA erstellt sein Gutachten innert der gleichen Frist, sobald es im Besitze der Gutachten und Bewilligungen ist, die im Artikel 174 Abs. 2 des Gesetzes verlangt werden.

**Art. 86b.**<sup>57)</sup> <sup>1</sup> Das BRPA gewährleistet die Koordination und sorgt dafür, dass der Oberamtmann über alle notwendigen Aktenstücke verfügt, um die Interessenabwägung vornehmen zu können.

Koordinationsstelle

<sup>55)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 19.8.1986.

<sup>56)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>57)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>2</sup> Für die Projekte, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt sind, wird die Koordination durch den Ausführungsbeschluss zur Verordnung des Bundes über die Umweltverträglichkeitsprüfung geregelt.

**Art. 87.** <sup>1</sup> Wird ein Projekt während des Verfahrens oder nach einem oberamtlichen Entscheid geändert, so ist ein neues Auflageverfahren nach den Artikeln 172 und folgende des Gesetzes vorzunehmen.

Änderung des  
Projektes

<sup>2</sup> Handelt es sich um belanglose Änderungen während des Verfahrens, so kann dieses ohne neue Auflage weiterlaufen, sofern diese Änderungen nicht die Rechte Dritter berühren.

**Art. 88.** <sup>1</sup> Die Bewilligungsgesuche für Heizungsanlagen und dazugehörige Brennstoffbehälter werden von der Gemeinde dem Feuerinspektorat zugestellt, das sie gegebenenfalls dem Umweltschutzamt zur Begutachtung unterbreitet.

Bewilligungsgesuch für  
Heizungsanlagen

<sup>2</sup> Das Feuerinspektorat übermittelt die Akten direkt dem Oberamt.

<sup>3</sup> Für Wärmepumpensysteme, welche Energie aus Oberflächen- oder Grundwasser entnehmen, sind die Bestimmungen des Beschlusses vom 22. November 1977 anwendbar.

**Art. 89.** <sup>1</sup> Die Bewilligung wird mit den vollständigen Akten (Pläne, Gutachten, Beilagen) dem Gesuchsteller, der Gemeinde und dem Verfasser der Pläne übermittelt.

Mitteilung

<sup>2</sup> Eine Kopie der Bewilligung wird zugestellt an:

- a) das BRPA;
- b) das Feuerinspektorat;
- c) die örtliche Feuerkommission;
- d) den Kreisschätzer;
- e) die Kantonspolizei;
- f) das Strassen- und Brückendepartement.

<sup>3</sup> Ferner erhalten jene eine Kopie der Bewilligung, wenn sie ein Gutachten erteilt haben:

- a)<sup>58)</sup> die Kommission für Natur- und Landschaftsschutz/der Wissenschaftliche Verantwortliche;

<sup>58)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

- b)<sup>59)</sup> die Kulturgüterkommission ;
- c) der archäologische Dienst;
- d) die Volkswirtschafts-, Verkehrs- und Energiedirektion, wenn es sich um Bewilligungen für Heizungsanlagen handelt;
- e)<sup>60)</sup> das Landwirtschaftsdepartement.

<sup>4</sup> Das amtliche Formular des Bewilligungsgesuches bleibt mit einer Kopie der Gutachten und der Beilagen beim Oberamt.

<sup>5</sup> Erteilt der Gemeinderat eine Bewilligung im Sinne von Artikel 170 des Gesetzes, so übermittelt er eine Kopie dem Oberamtmann und dem BRPA.<sup>61)</sup>

## ABSCHNITT V

### *Ausnahme – Entschädigung*

(Art. 55, 165 Abs. 2 und 166 RPBG)

**Art. 90.** <sup>1</sup> Der Gemeinderat ist befugt, Ausnahmen zu Gemeindevorschriften zu gewähren, sofern die Baudirektion dazu ihr Einverständnis erteilt hat.

Zuständige Behörde

<sup>2</sup> Für die Ausnahmen betreffend die Abstände gemäss Artikel 164 des Gesetzes ist die Baudirektion zuständig.

**Art. 91.** <sup>1</sup> Der Eigentümer, welcher in Abweichung geltender Gesetze, Pläne und Reglemente bauen möchte, richtet ein Ausnahmegesuch an den Gemeinderat, wenn es sich um Gemeindevorschriften handelt, und an das BRPA, wenn es kantonale Vorschriften betrifft.

Ausnahmegesuch

<sup>2</sup> Ist eine Behörde nicht befugt, das ihr zugestellte Ausnahmegesuch zu behandeln, so leitet sie es an die zuständige Behörde weiter.

<sup>3</sup> Das Ausnahmegesuch wird gleichzeitig mit dem Baubewilligungsgesuch eingereicht. Wird es vorgängig eingereicht, so wird es als Vorprüfungs-gesuch (Art. 184 RPBG) behandelt.<sup>62)</sup>

<sup>4</sup> Das Gesuch ist zu begründen, zudem sind ihm die Pläne beizufügen, damit die Zulässigkeit der Ausnahme beurteilt werden kann.

<sup>59)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>60)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 19.8.1986.

<sup>61)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>62)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.



5 ... 63)

**Art. 92.** <sup>1</sup> Das Ausnahmegesuch wird öffentlich aufgelegt, und die Entscheidungsbehörde benachrichtigt die betroffenen Anstösser schriftlich über die Einreichung eines solchen Gesuches. Sie setzt ihnen eine Frist von vierzehn Tagen, um dazu Stellung zu nehmen und um einen etwaigen Entschädigungsanspruch zu erheben.

Öffentliche Auflage und Mitteilung an die betroffenen Nachbarn über die Einreichung eines Ausnahmegesuches

<sup>2</sup> Ist für die Ausnahme die Baudirektion zuständig, so hat die Gemeinde innert der gleichen Frist Stellung zu nehmen.

**Art. 93.** <sup>1</sup> Der Entschädigungsanspruch ist schriftlich geltend zu machen und muss begründete Anträge enthalten. Er ist mit eingeschriebenem Brief in der nach Artikel 92 vorgesehenen Frist an die Gemeindeverwaltung zu richten oder ihr zu übergeben, sofern es sich um eine Ausnahme in der Zuständigkeit der Gemeinde handelt, und an das BRPA, wenn die Ausnahme in die Zuständigkeit der Baudirektion fällt.

Entschädigungsanspruch, Form und Verfahren

<sup>2</sup> Der Entschädigungsanspruch wird in der Folge den Akten des Baubewilligungsgesuches beigelegt.

**Art. 94.** <sup>1</sup> Bevor der Gemeinderat entscheidet, übermittelt er der Baudirektion über das BRPA die Akten des Ausnahmegesuches mit seinem grundsätzlichen Gutachten.

Einverständnis der Baudirektion

<sup>2</sup> Die Baudirektion nimmt dazu gemäss Artikel 55 Abs. 1 des Gesetzes Stellung. Die Beschwerde<sup>64)</sup> gegen den Entscheid des Gemeinderates gemäss Artikel 95 Abs. 2 ist vorbehalten.

**Art. 95.** <sup>1</sup> Die zuständige Behörde fällt einen begründeten Entscheid und teilt ihn dem Gesuchsteller, den etwaigen Einsprechern und gegebenenfalls der Gemeinde unter Angabe des Rechtsweges und der Beschwerdefrist<sup>65)</sup> mit.

Entscheid über das Ausnahmegesuch

<sup>2</sup> Handelt es sich um einen Entscheid im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates beziehungsweise der Baudirektion, so kann gegen ihn

<sup>63)</sup> Aufgehoben durch Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>64)</sup> Terminologische Änderung gemäss Art. 51 des Beschlusses vom 3.12.1991 zur Anpassung der kantonalen Gesetzgebung an das VGOG und an das VRG (betrifft nur den deutschen Text).

<sup>65)</sup> Terminologische Änderung gemäss Art. 51 des Beschlusses vom 3.12.1991 zur Anpassung der kantonalen Gesetzgebung an das VGOG und an das VRG (betrifft nur den deutschen Text).

innert 30 Tagen nach dessen Erhalt beim Oberamtmann beziehungsweise beim Verwaltungsgericht Beschwerde eingereicht werden.<sup>66)</sup>

<sup>3</sup> Im Fall einer Beschwerde an den Oberamtmann entscheidet dieser gleichzeitig über die Beschwerde und das Baubewilligungsgesuch.<sup>67)</sup>

<sup>4</sup> Wenn die Ausnahme in den Zuständigkeitsbereich der Baudirektion fällt, wird deren Entscheid gleichzeitig mit demjenigen des Oberamtmanes über das Baubewilligungsgesuch gemäss Artikel 174 Abs. 4 des Gesetzes zugestellt.<sup>68)</sup>

**Art. 96.** ...<sup>69)</sup>

Wirkung der Erteilung der Ausnahme  
Wirkung der Verweigerung der Ausnahme

**Art. 97.** Ist der Entscheid über die Verweigerung rechtskräftig geworden, so hat der Gesuchsteller die bereits aufgelegten Pläne entsprechend zu ändern. Eine neue öffentliche Auflage ist nicht erforderlich, wenn die Änderung nur in der Beseitigung des Punktes besteht, der Gegenstand des Ausnahmegebetes war.

**Art. 98.** Bevor der Oberamtmann eine Baubewilligung mit einer Ausnahme erteilt, versucht er zwischen dem Gesuchsteller und den Anstössern, die eine Entschädigung geltend machen, eine Einigung zu erreichen.

Einigungsversuch

**Art. 99.** Kommt keine Einigung zustande, so setzt der Oberamtmann den Anstössern eine Frist von neunzig Tagen, um vor dem Enteignungsrichter Schadenersatzklage zu erheben.

Bestimmung einer Frist für die Klageerhebung

**Art. 100.** <sup>1</sup> Solange die vom Richter festgelegte Entschädigung nicht überwiesen ist, kann die Baubewilligung nur mit der Einwilligung der Nachbarn oder nur, wenn Sicherheiten geleistet wurden, erteilt werden (Art. 166 Abs. 3 des Gesetzes).

Wirkung des Urteils

<sup>2</sup> Das Recht der Anstösser bleibt vorbehalten, gegen den Entscheid der Bewilligungserteilung aus Gründen, welche die Ausnahme nicht betref-

<sup>66)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>67)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>68)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 4.10.1994.

<sup>69)</sup> Aufgehoben durch Beschluss vom 4.10.1994.

fen, selbst nach dem Urteil über den Entschädigungsanspruch, Beschwerde<sup>70)</sup> einzulegen.

**Art. 101.** <sup>1</sup> Vom Zeitpunkt an, da die vom Oberamtmann versuchte Einigung nicht erreicht wurde, kann der Eigentümer, der im Besitze einer Ausnahme ist, vom Enteignungsrichter die Festlegung der in Artikel 166 Abs. 3 des Gesetzes vorgesehenen Sicherheiten verlangen. Der Richter wendet das summarische Verfahren an.

Gesuch um  
Sicherheiten

<sup>2</sup> Wird keine Schadenersatzklage erhoben (Art. 99) oder wird sie zurückgezogen, so werden die Sicherheiten jenem zurückerstattet, der sie geleistet hat.

**Art. 102.** Der Entschädigungsanspruch erlischt, wenn das Entschädigungsgesuch nicht innert vierzehn Tagen gemäss Artikel 92 Abs. 1, oder wenn die Entschädigungsklage nicht innert neunzig Tagen nach Artikel 99, eingereicht wurde.

Erlöschen des  
Entschädi-  
gungsanspru-  
ches

**Art. 103.** <sup>1</sup> Der Eigentümer kann jederzeit auf eine bewilligte Ausnahme verzichten.

Verzicht des  
Eigentümers

<sup>2</sup> Wurde die Schadenersatzklage bereits eingereicht, so wird sie hinfällig, und die Kosten fallen zu Lasten des Verzichtenden.

<sup>3</sup> Wurde über die Schadenersatzklage bereits ein Urteil gefällt, so wird die Entschädigung nur geschuldet, wenn der Bau, der sie begründet, erstellt worden ist. Andernfalls kann der Kläger, dem die Kosten auferlegt wurden, vom Richter verlangen, erneut und summarisch über die Kosten zu entscheiden.

<sup>4</sup> Wird eine Beschwerde gegen den Entscheid über die Erteilung einer Baubewilligung gutgeheissen, so sind die Absätze 2 und 3 dieses Artikels sinngemäss anwendbar.

<sup>70)</sup> Terminologische Änderung gemäss Art. 51 des Beschlusses vom 3.12.1991 zur Anpassung der kantonalen Gesetzgebung an das VGOG und an das VRG (betrifft nur den deutschen Text).

## ABSCHNITT VI

### *Kontrolle der Arbeiten*

(Art. 191 und 192 RPBG)

**Art. 104.** <sup>1</sup> Der Projektverfasser, der Unternehmer und der Bauherr haben sich vor Baubeginn zu vergewissern, ob die Baubewilligung erteilt worden ist. Im Verlaufe der Arbeiten können sie keine Änderung an den genehmigten Plänen mehr anbringen, ohne vorgängig eine neue Baubewilligung erlangt zu haben. Arbeitsausführung

<sup>2</sup> Der Bauherr hat den Gemeinderat oder dessen zuständiges Bauamt schriftlich über den Fortschritt der Arbeiten zu benachrichtigen, um ihnen folgende Kontrollen zu gestatten:

- a) Schnurgerüst (Standort und Höhen);
- b) Einbau der äusseren Kanalisationen;
- c) Einbau der Armierung für Bauten im Zusammenhang mit dem Zivilschutz;
- d) Rohbau;
- e) Muster der Materialien und Farben;
- f) Umgebungsarbeiten.

<sup>3</sup> Für Bauten in archäologischem Gebiet hat der Bauherr zudem den archäologischen Dienst mindestens drei Tage vor Beginn jeglichen Aushubes zu benachrichtigen.

<sup>4</sup> Die von den Behörden ausgeführten Kontrollen befreien den Bauherrn oder dessen Beauftragte in keiner Weise von ihrer Verantwortung.

<sup>5</sup> Die Gemeindebehörde und die fraglichen Organe gemäss Artikel 191 Abs. 2 des Gesetzes können die Mitarbeit eines qualifizierten Dritten in Anspruch nehmen.

<sup>6</sup> Für Bauten an der Grundstücksgrenze, in gleichem oder darunterliegendem Abstand zum gesetzlichen oder reglementmässigen Abstand, muss die Kontrolle des Schnurgerüstes durch einen offiziellen Geometer erfolgen.

<sup>7</sup> Die Vertreter der Gemeinde- oder Kantonsbehörde sind jederzeit zum Betreten der Baustelle berechtigt. Sofern es verlangt wird, hat der Bauherr den Kontrollen beizuwohnen oder sich vertreten zu lassen.

<sup>8</sup> Nach Abschluss der Bauarbeiten hat der Bauherr das Gelände innert nützlicher Frist instand zu stellen.

**Art. 105.** <sup>1</sup> Lläuft die Wiederherstellung der Marksteine und Fixpunkte Gefahr, die Aushändigung des Übereinstimmungsnachweises zu verzögern, so muss die Gemeinde vom Eigentümer eine Erklärung verlangen, wonach der mit der Kontrolle des Schnurgerüsts beauftragte Geometer diese Arbeiten ausführen wird.

Wiederherstellung der Marksteine und Fixpunkte

<sup>2</sup> Die Gemeinde wird vom Geometer über die Beendigung der Arbeiten benachrichtigt.

**Art. 106.** Der Oberamtmann ordnet die vollständige oder teilweise Einstellung der Arbeiten in Fällen gemäss Artikel 193 Abs. 1 des Gesetzes an und wenn die Arbeiten in Verletzung der provisorischen oder endgültigen Schutzmassnahmen erstellt werden.

Arbeiten, welche den Schutzmassnahmen nicht entsprechen (Art. 63 Abs. 4, 65 Abs. 1 und 193 Abs. 1 RPBG)

## DRITTER TEIL

### Übergangs- und Schlussbestimmungen

**Art. 107.** In der Regel muss jede Änderung eines vor Inkrafttreten dieses Ausführungsreglements genehmigten Zonenplanes enthalten:<sup>71)</sup>

Änderung genehmigter Zonenpläne

- eine Überprüfung der Ortsplanung, namentlich des oder der Richtpläne;
- die Bestimmung der Planungsziele der Gemeinde;
- die Änderung des Zonennutzungsplanes, um ihn mit den Artikeln 45ff. des Gesetzes in Übereinstimmung zu bringen;
- die Anpassung des Gemeindereglementes.

**Art. 108.** Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes verfügen die Gemeinden über eine Frist von drei Jahren, um das Gemeindereglement an das Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 und an dieses Reglement anzupassen.

Anpassung der Gemeindereglemente

**Art. 109.** Ab Inkrafttreten dieses Reglementes und bis zur Änderung der Zonennutzungspläne wird das genehmigte übrige Gemeindegebiet pro-

Landwirtschaftszonen

<sup>71)</sup> Fassung gemäss Beschluss vom 19.8.1986.

visorisch als Landwirtschaftszone im Sinne des Artikels 56 des Gesetzes angesehen.

**Art. 110.** Es sind aufgehoben:

Aufhebung

- a) die Ausführungsverordnung zum Baugesetz (AVzBG) vom 15. Februar 1965 und deren Ergänzungen:
  - der Beschluss vom 19. September 1972 zur Änderung von Artikel 4;
  - der Beschluss vom 13. Dezember 1976 zur Ergänzung der AVzBG durch Artikel 21<sup>bis</sup> und zur Änderung deren Artikel 71 und 72;
  - der Beschluss vom 22. November 1977 zur Änderung von Artikel 71;
  - der Beschluss vom 1. Juli 1980 zur Änderung der Artikel 80 und 85;
- b) das Reglement vom 17. Januar 1964 über die Architektenprüfungen;
- c) der Beschluss vom 16. Juli 1971 über die Schaffung eines kantonalen Amtes für Raumplanung;
- d) die Ausführungsverordnung vom 18. Juli 1972 zum Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung vom 17. März 1972;
- e) der Beschluss vom 25. November 1974 über die Plangrundlagen für die Raumplanung und die Erschliessung;
- f) der Beschluss vom 16. Oktober 1979 betreffend die Angliederung des kantonalen Bauinspektorates an das kantonale Amt für Raumplanung;
- g) der Beschluss vom 18. Dezember 1979 zur Ausführung von Artikel 36 Abs. 2 und 3 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (einstweilige Massnahmen);
- h) der Beschluss vom 16. Oktober 1984 über die Beitragsgewährung für die Erstellung von Regional- und Gemeinderichtplänen sowie für die bedeutende Änderung von Zonennutzungsplänen.

**Art. 111.** <sup>1</sup> Dieses Reglement tritt am 1. Februar 1985 in Kraft.

Inkrafttreten

<sup>2</sup> Es ist im Amtsblatt zu veröffentlichen, in die amtliche Gesetzessammlung aufzunehmen und im Sonderdruck herauszugeben.

