



2013/139

Kanton Basel-Landschaft

Regierungsrat

Vorlage an den Landrat

Anpassungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG, SGS 400) an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

vom 30. April 2013

1. Zusammenfassung

Der Regierungsrat beantragt die materielle Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in kantonales Recht, nachdem der Landrat den Beitritt zum Konkordat beschlossen hat (LRV 2008/229).

Die Regelung des Baupolizeirechts - alle Vorschriften zum Schutz der öffentlichen Ordnung, der Sicherheit und der Gesundheit bei Bauten und Anlagen - ist Sache der Kantone. Dazu gehört insbesondere die Regelung der Baubegriffe und Messweisen. Diese werden von vielen Kantonen in einem kantonalen Erlass geregelt. Die Festlegung der konkret anwendbaren Masse wird hingegen den Gemeinden überlassen. Einzelne Kantone gehen gar noch weiter und überlassen den Gemeinden auch die Definition der Begriffe und Messweisen.

Als Folge davon werden im Baurecht nicht überall dieselben Begriffe verwendet oder identische Begriffe unterschiedlich umschrieben (z.B. Grenzabstände, Gebäudehöhen usw.). Sachliche Gründe für die unterschiedliche Regelung desselben Sachverhalts sind nicht ersichtlich. Hingegen sind die unterschiedlichen Regelungen mit erheblichen Nachteilen verbunden, was etwa die Rechtssicherheit angeht.

Auf Bundesebene wurde diese Problematik seit Ende der Neunziger Jahre immer wieder thematisiert. Dabei bestand über das Bedürfnis einer Harmonisierung der Baubegriffe Einigkeit, hingegen wurde die aufgebrachte Idee eines Bundesbaugesetzes oder einer Bundesrahmen-gesetzgebung aufgrund der verfassungsmässigen Kantonskompetenz verworfen. Der Bund wollte von einer einheitlichen Regelung solange Abstand nehmen, als die Kantone selber die gewünschte Harmonisierung herbeiführen würden.

Die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) nahm sich dieser Problematik an und wirkte in der Folge auf die Einführung eines Konkordates hin, welches die Baubegriffe und Messweisen vereinheitlichen sollte. Die nun vorliegende Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe ist das Resultat dieser Bemühungen.

An seiner Sitzung vom 23. April 2009 beschloss der Landrat des Kantons Basel-Landschaft den Beitritt zur IVHB, der Beschluss erwuchs in Rechtskraft. Mit Schreiben vom 18. August 2009 unterbreitete der Regierungsrat der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-konferenz (BPUK) die Beitrittserklärung des Kantons Basel-Landschaft. Da zu diesem Zeitpunkt erst vier Kantone dem Konkordat beigetreten waren, die Inkraftsetzung des Konkordates jedoch (Art. 8 IVHB) den Beitritt von sechs Kantonen voraussetzt, wurde die Inkraftsetzung durch die BPUK zu diesem Zeitpunkt lediglich in Aussicht gestellt. Zwischenzeitlich sind weitere Kantone dem Konkordat beigetreten, worauf dasselbe per 26. November 2010 in Kraft gesetzt werden konnte.

Das Konkordat enthält acht Artikel und einen Anhang. In letzterem werden die Baubegriffe und Messweisen definiert. Diese sind nicht direkt anwendbar, d.h. sie müssen erst ins kantonale Recht überführt werden. Nach dem Beitritt haben die Kantone gemäss Konkordat bis Ende 2012 Zeit, ihr Recht an das Konkordat anzupassen; der Kanton Basel-Landschaft konnte für sich eine Verlängerung dieser Anpassungsfrist bis Ende 2013 erwirken. Insoweit diese Anpassungen das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 ("RBG", SGS 400) betreffen, hat der Landrat darüber in vorliegender Landratsvorlage zu befinden. Weil zahlreiche Anpassungen auch in der Verordnung zum RBG ("RBV", SGS 400.11) erfolgen müssen, werden diese zur Illustration dieser Landratsvorlage beigelegt.

1.1. Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
1.1.	Inhaltsverzeichnis	3
2.	Ausgangslage	5
2.1.	Problematik der heutigen Rechtslage	5
2.2.	Aufbau und Inhalt der IVHB	5
3.	Geschichte des Konkordats	6
3.1.	Bemühungen auf kantonaler Ebene	6
3.2.	Bestrebungen beim Bund	6
3.3.	Vorgehen der BPUK, Stand der Beitritte	7
3.4.	Bisheriger Gang des Geschäfts im Kanton Basel-Landschaft	7
3.5.	Aktueller Stand der Dinge / Anpassungsbedarf auf kantonaler Ebene	8
3.6.	Finanzielle Auswirkungen auf Kantone und Gemeinden	9
4.	Die notwendigen Anpassungen im RBG	9
4.1.	Nutzung: § 18 Abs. 3, § 50 Abs. 1 und § 89 Abs. 1 RBG	10
4.2.	Abstände: § 90, § 91, § 96 und § 113 RBG	11
4.3.	Bestimmung über die Übergangs- bzw. Umsetzungsfrist (§139a RBG)	15
5.	Die notwendigen Anpassungen der RBV	16
6.	Bestimmungen der IVHB, welche nicht übernommen werden	16
6.1.	Der Begriff des Gebäudes nach Ziff. 2.1 IVHB	17
6.2.	Der Begriff der vor- & rückspringenden Gebäudeteile nach Ziff. 3.4 und 3.5 IVHB	17
6.3.	Der Begriff des Baubereichs nach Ziff. 7.4 IVHB	17
6.4.	Der Begriff der Baumassenziffer nach Ziff. 8.3 IVHB	17
6.5.	Der Begriff der Gesamthöhe bzw. der Geschossflächenziffer nach Ziff. 5.1 und 8.2 IVHB	18
7.	Termine	19
8.	Regulierungsfolgenabschätzung	19
9.	Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens	19
9.1.	Vernehmlassungsergebnisse	19

9.1.1	Gemeinden.....	20
9.1.2	Parteien.....	21
9.1.3	Verbände.....	21
9.1.4	Experten-Arbeitsgruppe.....	21
9.2.	Stellungnahme zu den Vernehmlassungen	22
10.	Beilagen	24
11.	Antrag	24

2. Ausgangslage

2.1. Problematik der heutigen Rechtslage

Das Baurecht ist Sache der Kantone, was allein zu einer Uneinheitlichkeit der einzelnen Regelungen führt. Verstärkt wird diese Rechtszersplitterung dadurch, dass die meisten Kantone auf den Erlass des rein formellen Baurechts (Begriffe, Messweisen, Ablauf des Baubewilligungsverfahrens) verzichten und den Gemeinden den Erlass der materiellen Bauvorschriften (also Grenz- und Gebäudeabstände etc.) überlassen. Noch deutlich sichtbarer wird diese Problematik bei jenen Kantonen, welche den Gemeinden sogar die Definition der Begriffe und Messweisen überlassen. Dies alles führt zu einer Verwendung unterschiedlicher Begriffe im Baurecht, oder es werden zwar identische Begriffe verwendet, diese jedoch verschieden definiert. Als Folge resultiert eine Rechtszersplitterung und damit verbunden eine erhebliche Rechtsunsicherheit. Dies erschwert die Arbeit z.B. der Architekten ganz erheblich.

Für die vielfältigen, divergierenden Begriffe und Messweisen im Baupolizeirecht existieren keine sachlichen Gründe. Vielmehr sind die unterschiedlichen Regelungen - abgesehen von der bereits erwähnten Rechtsunsicherheit - auch mit unnötigem Aufwand in der praktischen Handhabung und entsprechend mit grösseren finanziellen Aufwendungen verbunden.

Ziel der IVHB ist es, den genannten Nachteilen mittels Vereinheitlichung der wichtigsten Baubegriffe entgegenzuwirken und so dem offenbaren Harmonisierungsbedarf Rechnung zu tragen.

2.2. Aufbau und Inhalt der IVHB

Die IVHB gliedert sich in zwei Teile:

- Der eigentliche Vereinbarungstext (vgl. Beilage 1) beschränkt sich auf die Kompetenzabgrenzung sowie organisatorische und grundsätzliche Fragen bezüglich Regelung der Umsetzung und Überwachung. Mit diesem Teil der IVHB hat sich der Kanton Basel-Landschaft mit seinem Beitritt (erfolgt durch den Landratsbeschluss vom 23. April 2009 und dessen Rechtskrafteklärung vom 2. Juli 2009) einverstanden erklärt.
- Die Baubegriffe und Messweisen werden in einem Anhang zur IVHB (vgl. Beilage 2) umschrieben, welcher integrierender Bestandteil derselben bildet. Dieser Teil, welcher die eigentlichen materiellen Baubegriffe und Messweisen beinhaltet, muss ins kantonale Recht überführt werden, sie treten nicht automatisch mit dem Konkordatsbeitritt im Kanton in Kraft (nicht sog. "self-executing"). Diese Überführung erfolgt durch entsprechende Anpassung des kantonalen Baurechts, also des kantonalen RBG und der kantonalen RBV. Die dafür vorgesehene Frist läuft gemäss Art. 2 Abs. 3 IVHB Ende 2012 ab. In einem weiteren Schritt muss dann die kommunale Nutzungsplanung Siedlung, insbeson-

dere die Zonenvorschriften Siedlung, angepasst werden, wofür den Gemeinden eine entsprechend grosszügige Frist angesetzt werden muss. Erst mit diesen Anpassungen auf kommunaler Ebene ist die Zwecksetzung des Konkordats erfüllt.

3. Geschichte des Konkordats

3.1. Bemühungen auf kantonaler Ebene

Ab dem Jahr 1997 wurden auf kantonaler Ebene (u.a. durch den Regierungsratsausschuss des Espace Mittelland oder die Innerschweizer Baudirektoren-Konferenz) verschiedene Projekte zur Harmonisierung des Baupolizeirechts lanciert. Da eine interne Umfrage der BPUK Ende 1997 ergab, dass eine interkantonale Harmonisierung der Begriffe im Grundsatz von allen Kantonen gewünscht wird, wurden die einzelnen Projekte in der Folge sistiert, um einer gesamtschweizerischen Lösung den Weg zu ebnen. Ein Bundesbaugesetz wurde hingegen von den Kantonen einhellig abgelehnt.

3.2. Bestrebungen beim Bund

Auf Bundesebene wurde das Thema mit der parlamentarischen Initiative von Nationalrat Rolf Hegetschweiler vom 9. Oktober 1998¹ aktuell, worin er die Schaffung eines Bundesrahmengesetzes (und die damit verbundene, notwendige Änderung der Bundesverfassung) forderte.

Am 7. September 1999 reichte die UREK des Nationalrates eine Motion² ein, welche den Bundesrat zu Massnahmen zur Vereinheitlichung kantonaler und kommunaler Bauvorschriften beauftragen sollte. Ziel der Motion war es, in Zusammenarbeit mit den Kantonen eine Vereinheitlichung insbesondere der Begriffe und Messweisen zu erreichen.

Am 4. Oktober 1999 beschloss der Nationalrat mit 69:64 Stimmen, der parlamentarischen Initiative keine Folge zu leisten; wogegen die Motion oppositionslös und mit dem Willen des Bundesrates überwiesen wurde. Der Ständerat überwies die Motion am 8. März 2000 in Form eines Postulats.

Mit einer Anfrage vom 1. März 2004³ erkundigte sich Nationalrat Philipp Müller nach dem Stand der Harmonisierungsbestrebungen. Dieser Anfrage liessen er und 120 Mitunterzeichnende am

¹ 98.439 - Parlamentarische Initiative "Vereinheitlichung des Baurechts", eingereicht von NR Rolf Hegetschweiler am 9. Oktober 1998.

² 99.3459 - Motion "Vereinheitlichung des Baurechts", eingereicht von der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie UREK-NR am 7. September 1999.

³ 04.1001 - Anfrage "Vereinheitlichung des Baurechts", eingereicht von NR Philipp Müller am 1. März 2004.

4. Oktober 2004 eine parlamentarische Initiative⁴ folgen, mit der sie für den Fall, dass die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen scheitern sollte, Vorschriften des Bundes verlangten. Die UREK des Nationalrates hat der Initiative bereits Folge gegeben.

Vom Nationalrat abgelehnt wurde hingegen eine von Nationalrätin Susanne Leutenegger Oberholzer am 8. März 2004 eingereichte Motion⁵, mit welcher die Schaffung eines Bundesbaurechts verlangt worden war. Der Bundesrat hielt fest, dass die den föderalistischen Strukturen des Landes und der gegebenen Kompetenzordnung Rechnung tragende Lösung über eine interkantonale Vereinbarung auf breite Zustimmung stosse und dass die Chancen, in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den Kantonen zu guten Resultaten zu kommen, gut stünden.

3.3. Vorgehen der BPUK, Stand der Beitritte

Eine im ersten Quartal 2003 von der BPUK durchgeführte Konsultation der kantonalen und kommunalen Fachleute hatte zu durchgehender grundsätzlicher Unterstützung einer Konkordatslösung geführt. Die Plenarversammlung der BPUK vom 26. Juni 2003 in Bern beschloss deshalb, einen Konkordatstext auszuarbeiten. Die Hauptversammlung vom 12. September 2003 in Liestal nahm vom Zwischenbericht Kenntnis und forderte eine schnelle Umsetzung. Die Plenarversammlungen vom 4. März 2004 und 21. April 2005 bestätigten das Harmonisierungsbedürfnis nochmals und begrüßten die Arbeitsfortschritte.

Am 21. Juni 2005 fand in Bern eine Veranstaltung mit kantonalen Verwaltungs- und Gesetzgebungsspezialisten sowie entsprechenden Fachleuten aus grösseren Gemeinden statt. Die Fachleute stimmten dem Entwurf des Konkordates grossmehrheitlich und grundsätzlich zu. Die Hauptversammlung der BPUK vom 22. September 2005 genehmigte daraufhin den Konkordatstext und beschloss, diesen den Kantonen mit der Aufforderung zur Unterzeichnung vorzulegen.

Nach Art. 8 IVHB tritt das Konkordat in Kraft, wenn ihm sechs Kantone beigetreten sind. Nach dem Beitritt der Kantone Aargau, Basel-Landschaft, Bern, Fribourg, Graubünden und Thurgau sowie der erfolgten Durchführung der Gründungsversammlung vom 26. November 2010 ist das Konkordat mit diesem Datum in Kraft getreten. Bis Ende 2012 sind die Kantone Neuenburg, Obwalden, Schaffhausen, Schwyz, Solothurn und Uri als weitere Kantone beigetreten.

3.4. Bisheriger Gang des Geschäfts im Kanton Basel-Landschaft

Mit Entscheid vom 27. November 2007 (RRB Nr. 1710) ermächtigte und beauftragte der Regierungsrat die Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft, das Vernehmlassungsverfahren für die Landratsvorlage betreffend den Beitritt zur IVHB durchzuführen.

⁴ 04.456 - Parlamentarische Initiative "Begriffe und Messweisen in Bau- und Nutzungsvorschriften. Harmonisierung", eingereicht von NR Philipp Müller am 4. Oktober 2004.

⁵ 04.3042 - Motion "Einheitliches Baurecht für die ganze Schweiz", eingereicht von NR Susanne Leutenegger Oberholzer am 8. März 2004.

Im September 2008 genehmigte der Regierungsrat (RRB Nr. 1323 vom 23. September 2008) den Entwurf der Landratsvorlage (Nr. 2008/229) betreffend Beitritt zur IVHB und leitete denselben an den Landrat weiter.

Mit Beschluss vom 23. April 2009 betreffend Beitritt zur IVHB (Vorlage 2008/229) stimmte der Landrat einem Beitritt mit 61:13 Stimmen bei einer Enthaltung zu, womit die Mehrheit von 4/5 von 60 Stimmen erreicht wurde. Der Beschluss wurde mit Verfügung der Landeskanzlei vom 26. Juni 2009 rechtskräftig erklärt.

Im August 2009 unterbreitete die Bau- und Umweltschutzdirektion Basel-Landschaft den von ihrer Rechtsabteilung ausgearbeiteten Regierungsratsbeschluss betreffend Beitrittserklärung des Kantons Basel-Landschaft zur IVHB sowie das diesbezügliche Schreiben an die BPUK dem Regierungsrat zur Genehmigung.

Mit RRB vom 18. August 2009 (Nr. 1202) wurde der Entwurf der Beitrittserklärung an die BPUK vom Regierungsrat genehmigt und unterzeichnet.

Die BPUK bestätigte den Eingang der Beitrittserklärung mit Schreiben vom 20. August 2009 und hielt fest, dass die Inkraftsetzung des Konkordates den Beitritt zwei weiterer Kantone erfordere (welcher in der Zwischenzeit erfolgt ist).

Am 15. Juli 2010 wurde der Kanton Basel-Landschaft durch die BPUK informiert, dass nunmehr sechs Kantone der IVHB beigetreten seien. Die beigetretenen Kantone wurden ausserdem ersucht, bis Mitte September ein Regierungsmitglied für das Interkantonale Organ Harmonisierung Baubegriffe (IOHB) zu bezeichnen.

Mit RRB vom 10. August 2010 (Nr. 1055) nahm der Regierungsrat das Inkrafttreten der IVHB zur Kenntnis.

Ebenfalls im August 2010 befasste sich die UREK des Nationalrates erneut mit der Parlamentarischen Initiative Müller (04.456, vgl. obenstehend Fussnote 4) und sistierte diese. Den zurzeit laufenden Arbeiten für eine Konkordanzlösung solle Priorität eingeräumt werden. Die Initiative solle bei einem Scheitern dieser Bemühungen eine Alternative aufzeigen.

Am 26. November 2010 fand die Gründungsversammlung statt, an welcher sich das Interkantonale Organ (IOHB) konstituierte und die IVHB in Kraft gesetzt wurde. Die Kantone haben nun bis Ende 2012 Zeit, die materiellen Anpassungen in ihren Gesetzesregelungen vorzunehmen. Dem Kanton Basel-Landschaft wurde die Frist bis Ende 2013 verlängert.

3.5. Aktueller Stand der Dinge / Anpassungsbedarf auf kantonaler Ebene

Nachdem der Kanton Basel-Landschaft der IVHB mit Landratsbeschluss vom 23. April 2009 (rechtskräftig erklärt am 26. Juni 2009) beigetreten und diese am 26. November 2010 in Kraft getreten ist, geht es nun um die materielle Umsetzung. Mit den in dieser Landratsvorlage vorgesehenen Anpassungen des kantonalen RBG und der regierungsrätlichen Anpassung der kantonalen RBV soll die IVHB ins kantonale Recht überführt werden.

Sobald die Revision des kantonalen RBG rechtskräftig ist, läuft die Frist für die Gemeinden zur Anpassung ihrer Zonenvorschriften an die einheitlichen Messweisen und Definitionen. Der Kanton wird die Gemeinden mit der Ausarbeitung eines Musterdokuments in ihren Umsetzungs- und Revisionsarbeiten unterstützen. Mit der geplanten grosszügigen und im Bedarfsfall erstreckbaren Umsetzungsfrist von 15 Jahren dürften die letzten Gemeinden zwischen 2025 und 2030 die Bestimmungen ins kommunale Recht übernommen haben. Es handelt sich somit um ein Projekt mit langer Umsetzungsfrist. Diese lange Frist resultiert aus den Erfahrungen des Kantons mit der Anpassung der kommunalen Zonenvorschriften an das heutige RBG, das vom 8. Januar 1998 datiert und bis heute noch nicht von allen Gemeinden vollständig umgesetzt worden ist.

3.6. Finanzielle Auswirkungen auf Kantone und Gemeinden

Die Revision der kommunalen Zonenvorschriften zur Vereinheitlichung der Baubegriffe ist für die Gemeinden mit grossem Aufwand verbunden, insbesondere auch finanzieller Art für eine externe Begleitung durch Planungsbüros.

Auf kantonaler Ebene wird ein zeitlicher Mehraufwand dahingehend entstehen, als Hilfestellungen für die Gemeinden notwendig sein werden. Aus finanzieller Sicht beteiligt sich der Kanton mit einem Betrag von rund CHF 22'000.00 pro Jahr anteilmässig an den Kosten der Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK), welche jedoch neben der Umsetzung der IVHB zahlreiche weitere zentrale Aufgaben wahrnimmt. An das der BPUK unterstehende Interkantonale Organ Harmonisierung Baubegriffe (IOHB), welches ausschliesslich mit der Umsetzung der IVHB befasst ist, wurden bisher keinerlei Beiträge bezahlt.

4. Die notwendigen Anpassungen im RBG

Die Umsetzung der IVHB setzt Anpassungen sowohl im kantonalen RBG als auch in der kantonalen RBV voraus. Zu beachten ist dabei, dass gemäss Art. 2 Abs. 2 IVHB die Gesetzgebung nicht durch Baubegriffe und Messweisen ergänzt werden darf, welche den vereinheitlichten Regelungsgegenständen widersprechen. Mit anderen Worten können die Bestimmungen der IVHB entweder unverändert übernommen werden oder aber gar nicht. Eine Anpassung bzw. Änderung einer übernommenen IVHB-Bestimmung ist dagegen nicht zulässig.

Eine sinnvolle Umsetzung der IVHB kann nur dann erreicht werden, wenn möglichst viele Begriffe ins kantonale Recht überführt werden. Aus diesem Grund soll auf eine Übernahme eines IVHB-Begriffes nur dann verzichtet werden, wenn dafür triftige sachliche Gründe vorliegen. Davon wird in einem Fall ausgegangen (vgl. dazu untenstehend Ziff. 6), weshalb dieser Begriff aus den unter Ziff. 6.1 - 6.5 angegebenen Gründen nicht ins kantonale Recht aufgenommen werden soll. Unter Ziff. 4.1 - 4.4 nachfolgend sind hingegen diejenigen Anpassungen im RBG aufgelistet, welche aus der Übernahme der IVHB-Baubegriffe resultieren. Der heutige Wortlaut ist hellgrau, der Wortlaut der IVHB mittelgrau und der neue Gesetzeswortlaut dunkelgrau hinterlegt.

4.1. Nutzung: § 18 Abs. 3, § 50 Abs. 1 und § 89 Abs. 1 RBG

Die heutigen §§ 18 Abs. 3, 50 Abs. 1 und 89 Abs. 1 RBG lauten wie folgt:

§ 18 Zonenpläne und Zonenreglemente (Zonenvorschriften)

³ Die Zonenreglemente bestimmen Art und Mass der Nutzung, insbesondere die Bauweise, die Gebäudemasse (Gebäuelänge, Gebäudetiefe, Gebäudehöhe oder Geschosszahl), die maximal zulässige bauliche Nutzung sowie die Dachformen und ihre Ausgestaltung. Die maximal zulässige bauliche Nutzung wird mit der Bebauungs- und Nutzungsziffer, der Bebauungsziffer allein, der Nutzungsziffer allein, der Ausnützungsziffer nach ORL oder einem anderen System bestimmt.

§ 50 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

¹ Die Zonenvorschriften können vorsehen, dass der Gemeinderat bei Überbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen, unter anderem von den Bebauungs- und Nutzungsziffern, der Gebäuelänge und der Gebäudehöhe im Sinne der verdichteten Bauweise gestatten kann, sofern eine hohe Wohnqualität und gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet sind.

§ 89 Nutzungsumlagerung

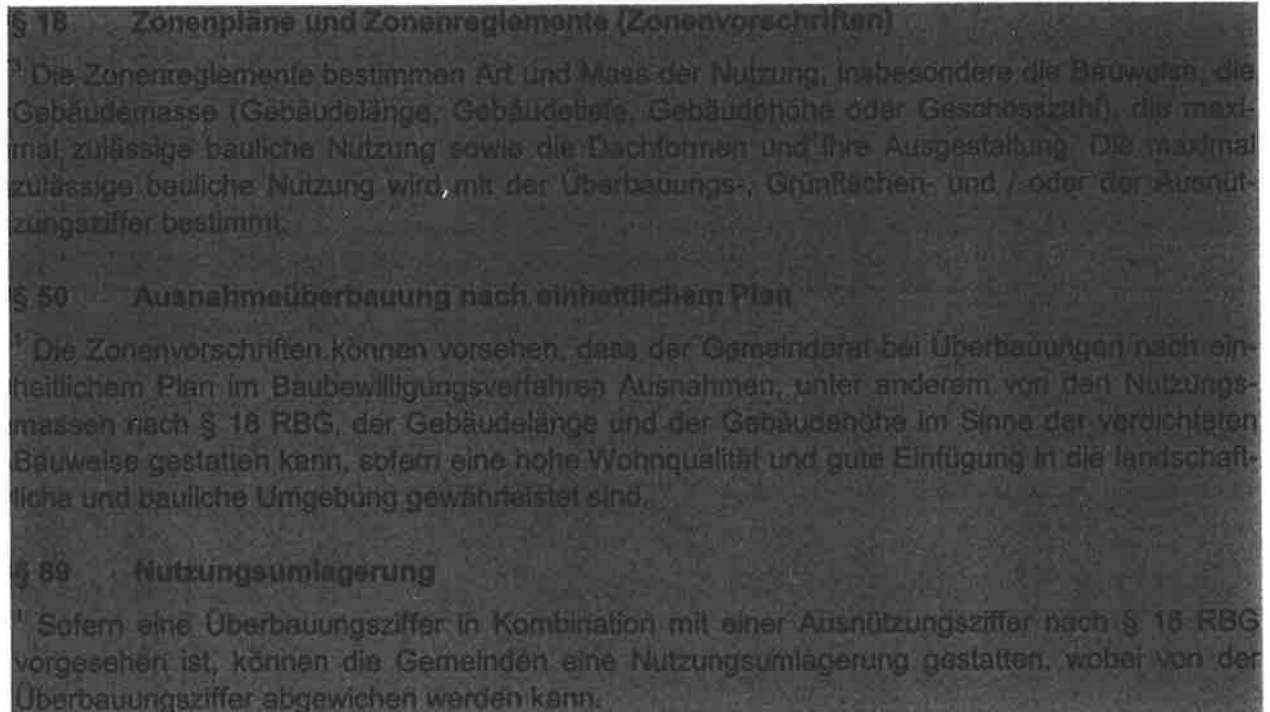
¹ Sofern eine Bebauungs- und Nutzungsziffer vorgesehen ist, können die Gemeinden eine Nutzungsumlagerung gestatten, wobei von der Bebauungsziffer abgewichen werden kann.

Auch nach der Übernahme der IVHB-Bestimmungen bleiben die Absätze 1, 2, 4 und 5 von § 18 RBG unverändert. In § 18 Abs. 3 wird hingegen festgehalten, wie sich die maximale bauliche Nutzung bestimmt. Heute passiert dies mit Hilfe der Bebauungs- und Nutzungsziffer sowie der Ausnützungsziffer nach ORL (Richtlinie des Instituts für Orts-, Regional- und Landesplanung der ETH Zürich). Die IVHB kennt den Begriff der Bebauungs- und Nutzungsziffer nicht, sondern enthält eine Auswahl neuer Begriffe und Messweisen wie etwa jene der Überbauungsziffer, der Geschossflächenziffer und der Grünflächenziffer. Angesichts der im Kanton Basel-Landschaft heute gegebenen gesetzlichen Rahmenbedingungen und der bisherigen Regelung macht eine Übernahme der Überbauungsziffer Sinn. Als zusätzliche Option können die Gemeinden neu auch eine sog. Grünflächenziffer einführen, welche ebenfalls in der IVHB vorgesehen ist (zu den Gründen für die Nichtübernahme der Geschossflächenziffer vgl. unten Ziff. 6.5).

Neben den neuen Begriffen unverändert weiter belassen werden soll der Begriff der Ausnützungsziffer. Da die unterschiedlichen Berechnungsmethoden nach IVHB alternativ angewendet werden können, kann die bisher bereits angewandte Ausnützungsziffer nach ORL auch in Zukunft eine weitere Variante darstellen, welche mit den neuen Methoden nicht im Widerspruch steht.

Durch die Einführung der beiden neuen Begrifflichkeiten der Überbauungs- und der Grünflächenziffer sind die §§ 18 Abs. 3, 50 und 89 Abs. 1 RBG anzupassen. Es geht in allen drei Fällen lediglich um begriffliche Anpassungen, die zugehörigen materiellen Regelungen erfolgen bei der Umsetzung von Ziff. 8.2, 8.4 und 8.5 IVHB auf Stufe der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).

Nach erfolgten begrifflichen Anpassungen lauten die drei Bestimmungen **§ 18** wie folgt:



Die vorgeschlagenen Anpassungen in den §§ 18, 58 und 89 haben keine Auswirkungen auf bestehende Bauten und Anlagen. Erst die Umsetzung der IVHB in den kommunalen Zonenvorschriften wird Änderungen zur Folge haben.

4.2. Abstände: § 90, § 91, § 96 und § 113 RBG

§ 90 RBG bestimmt bereits in seiner heutigen Form, wie sich Grenzabstände definieren und zu berechnen sind. Durch die in der IVHB vorgesehene neue Definition des Grenzabstandes müssen die Absätze 1 und 2 des heutigen § 90 RBG sowie sein Titel angepasst werden. Die Abs. 3 und 4 bleiben unverändert.

§ 90 RBG lautet in seiner heutigen Form wie folgt:

§ 90 Grenzabstände

¹ Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassadenaussenfläche und Grundstücksgrenze.

² Fassaden mit oder ohne Öffnung müssen entsprechend ihrer Länge und Geschoszahl folgende Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken einhalten:

Fassadenlänge	Geschosszahl				
	1	2	3	4	5
bis 6 m	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
über 6 m–12 m	2,5	3,0	4,0	5,0	6,0
über 12 m–24 m	3,0	4,0	5,5	7,0	8,5
über 24 m–36 m	3,0	5,0	7,0	9,0	11,0

³ Für weitergehende Längen- und Geschosszahlen von Gebäuden wird der Grenzabstand von der Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse festgelegt.

⁴ Der Regierungsrat regelt in der Verordnung die Einzelheiten über die Berechnung der Grenzabstände und bestimmt den Abstand unterirdischer Bauten.

Während § 90 Abs. 1 RBG also zum heutigen Zeitpunkt den Grenzabstand als die "kürzeste Entfernung zwischen Fassadenaussenfläche und Grundstücksgrenze definiert", lautet die Definition nach **Ziff. 7.1 IVHB** wie folgt:

"Grenzabstand

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

Diese Definition der IVHB soll übernommen werden und ersetzt so den bisherigen § 90 Abs. 1 RBG. Weil die projizierte Fassadenlinie als Messpunkt bzw. -linie per Definition nicht immer identisch ist mit der bis heute zugrunde gelegten Fassadenflucht, würden durch ein blosses Übernehmen der neuen Grenzabstandsdefinition zahlreiche Gebäude und Anlagen mit Inkrafttreten des neuen § 90 Abs.1 RBG rechtswidrig werden; für neu zu bewilligende Gebäude mit Vorsprüngen (Balkon, Windfang etc.) würden plötzlich geringere Abstände gelten als bisher. Um dies zu vermeiden und den Gemeinden ein in sich stimmiges System bei ihrer Zonenplanung zu ermöglichen, wird unter Verweis auf den § 53 RBV zusätzlich bestimmt, dass die dort genannten fassadenüberragenden Gebäudeteile als für die Berechnung der projizierten Fassadenlinie unbedeutend vorspringende Gebäudeteile gelten, d.h. dass solche Gebäudeteile nicht relevant sind für die Bestimmung der projizierten Fassadenlinie. Zur Illustration wird auf die Skizzen in Beilage 2 zu dieser Vorlage verwiesen.

Gänzlich unverändert bleiben dagegen die Abs. 3 und 4. In Abs. 2 schliesslich ist nur eine begriffliche Anpassung an die IVHB nötig, welche sich aus dem durch sie neu eingeführten Begriff des Fassadenabschnitts ergibt. Aus den genannten Anpassungen ergibt sich folgende **neue** Fassung des § 90 RBG:

§ 90 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Fassadenüberragende Gebäudeteile nach § 53 RBV gelten als für die Ermittlung der projizierten Fassadenlinie unbedeutend vorspringende Gebäudeteile.

Fassaden mit oder ohne Öffnung müssen entsprechend ihrer Länge und Geschosshöhe folgende Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken einhalten:

Fassadenlänge	Geschosshöhe					
	1	2	3	4	5	6
bis 6 m	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	
über 6 m–12 m	2,5	3,0	4,0	5,0	6,0	
über 12 m–24 m	3,0	4,0	5,5	7,0	8,5	
über 24 m–36 m	3,0	5,0	7,0	9,0	11,0	

Für weitergehende Längen- und Geschosshöhen von Gebäuden wird der Grenzabstand von der Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse festgelegt.

Der Regierungsrat regelt in der Verordnung die Einzelheiten über die Berechnung der Grenzabstände und bestimmt den Abstand unterirdischer Bauten.

Der **heutige** § 91 RBG legt den Gebäudeabstand wie folgt fest:

§ 91 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände.

² Bei Bauten auf demselben Grundstück ist er in gleicher Weise einzuhalten, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge, sofern es sich nicht um eingeschossige, unbewohnbare Nebengebäude wie Garagen, Schöpfe und Kleinbauten handelt.

Auch die **IVHB** kennt den Begriff des Gebäudeabstandes, definiert ihn aber folgendermassen:

" Gebäudeabstand

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

Auch diese Definition soll übernommen werden. Entsprechend wird der bisherige § 91 Abs. 1 RBG ersetzt. Die bisherige Regelung des § 91 Abs. 2 RBG bleibt unverändert bestehen. Zwar wäre auch eine Streichung des bisherigen Abs. 2 grundsätzlich möglich, im Sinne einer besse-

ren Klarheit der Bestimmung soll Abs. 2 aber in seinem bisherigen Wortlaut belassen werden. Der **neue** Wortlaut von § 91 RBG ist dann:

§ 91 Gebäudeabstand

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

Bei Bauten auf demselben Grundstück ist er in gleicher Weise anzuhalten, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge, sofern es sich nicht um eingeschossige, unbewohnte Klein- und Anbauten wie Garagen und Schöpfe handelt.

In seiner **heutigen** Fassung lautet § 96 RBG wie folgt:

§ 96 Baulinien

¹ Baulinien bilden die Grenze, über die hinaus nicht gebaut werden darf.

² Baulinien gehen den Vorschriften über den Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen vor.

Die **VfBE** definiert dagegen Baulinien wie folgt:

"Baulinien

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

Diese Definition soll an die Stelle des bisherigen § 96 Abs. 1 RBG treten, um einen einheitlichen Baulinienbegriff sicherzustellen. Hingegen bleibt § 96 Abs. 2 RBG unverändert, da es sich um eine in der Praxis relevante Präzisierung handelt, welche der neuen Regelung in Abs. 1 nicht widerspricht. Daraus ergibt sich für § 96 RBG folgender **neuer** Wortlaut:

§ 96 Baulinien

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

² Baulinien gehen den Vorschriften über den Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen vor.

Zum **heutigen** Zeitpunkt lautet § 113 Abs. 1 lit. h RBG wie folgt:

§ 113 Abstände

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gestatten:

h. für unterirdische Einstellhallen und Garagen, welche das gewachsene Terrain geringfügig überragen.

Die IVHB verlangt hier nach einer rein begrifflichen Anpassung: Da sie den bisher im basellandschaftlichen Recht (§ 8 RBV) verwendeten Begriff des "gewachsenen Terrains" nicht kennt, sondern stattdessen jenen des "massgebenden Terrains" verwendet, muss § 113 Abs. 1 lit. h RBG ebenfalls in der genannten Weise angepasst werden und lautet dann **neu** wie folgt:

§ 113 Abstände

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gestatten:

h. für unterirdische Einstellhallen und Garagen, welche das massgebende Terrain geringfügig überragen.

Die vorgeschlagenen Anpassungen in den § 90, 91, 96 und 113 RBG haben keine direkten Auswirkungen auf bestehende Bauten und Anlagen, und erst die Umsetzung der IVHB in den kommunalen Zonenvorschriften wird Änderungen mit sich bringen.

4.3. Bestimmung über die Übergangs- bzw. Umsetzungsfrist (§139a RBG)

Nach erfolgter Anpassung des kantonalen Rechts obliegt die Umsetzung auf kommunaler Ebene den Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung. Im neu zu schaffenden § 139a RBG setzt der Kanton den Gemeinden eine entsprechende Umsetzungsfrist, welche erstreckbar ist:

§ 139a Übergangsbestimmungen in Bezug auf die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

¹ Die Gemeinden müssen ihre Vorschriften innerhalb von fünfzehn Jahren seit Inkrafttreten der mit der Übernahme der IVHB verbundenen Änderungen anpassen.

² Der Regierungsrat kann diese Frist für Gemeinden auf deren Gesuch hin erstrecken.

³ Der Regierungsrat legt die notwendigen Anpassungen in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz⁶ fest. Für diejenigen Gemeinden, welche ihre Zonenvorschriften noch nicht an die IVHB angepasst haben, gilt weiterhin das bisherige Recht.

⁶ GS 33.0340, SGS 400.11

5. Die notwendigen Anpassungen der RBV

Der Beitritt bzw. die Übernahme der IVHB bedingt neben den aufgezeigten Änderungen des RBG auch solche der kantonalen RBV. Über die Anpassung der RBV entscheidet nach § 7 lit. c Verwaltungsorganisationsgesetz (Gesetz über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung, SGS 140) der Regierungsrat im Rahmen seiner Rechtsetzungskompetenz.

Die überwiegende Mehrheit der vorzunehmenden Anpassungen besteht darin, dass bisher im kantonalen Recht nicht definierte Begriffe (z.B. Kniestockhöhe) neu im Sinne der IVHB in die RBV aufgenommen und geregelt werden. Eine Übersicht über die in der Verordnung vorzunehmenden Änderungen ergibt sich aus Beilage 4 zur Kenntnisnahme.

6. Bestimmungen der IVHB, welche nicht übernommen werden

Die IVHB beinhaltet 30 Begriffe, welche künftig eine einheitliche(re) Rechtsanwendung in den Kantonen sicherstellen sollen. Um dieses Ziel zu erreichen, ging mit dem Beitritt zum IVHB-Konkordat grundsätzlich die Vorgabe einher, möglichst alle dieser Begriffe in sämtlichen Kantonen zu übernehmen. Im Laufe der Umsetzung in den diversen Kantonen stellte sich jedoch heraus, dass eine umfassende Übernahme aller Begriffe in den wenigsten Kantonen machbar ist, ohne das jeweils geltende kantonale Baurecht total zu reformieren, was die wenigsten Kantone wollten. Die meisten Kantone haben deshalb entschieden, zwar möglichst viele Begriffe zu übernehmen, jedoch nicht sämtliche um jeden Preis. Dieses Vorgehen steht mit den geltenden Bestimmungen der IVHB im Einklang.

Im Rahmen der Projektarbeiten zur Einführung der IVHB wie auch anlässlich der wiederholten Sitzungen mit den anderen Kantonen wurde klar, dass auch bei der basel-landschaftlichen Umsetzung der IVHB nicht alle Begriffe übernommen werden würden. Der Grund hierfür liegt einerseits darin, dass bestimmte Begriffe (z.B. derjenige des Gebäudes oder der vor- bzw. rückspringenden Gebäudeteile) für ein vereinheitlichtes kantonales Baurecht nicht von zentraler Bedeutung sind, ihre Aufnahme ins basel-landschaftliche Recht jedoch unverhältnismässige Auswirkungen auf das geltende Recht und die effektiv bestehende bauliche Situation hätte.

Andererseits beinhaltet die IVHB auch diverse Messweisen (so z.B. der Begriff der Gesamthöhe, des Baubereichs oder der Baumassenziffer), welche zu anderen Begriffen der IVHB - die von Basel-Landschaft übernommen wurden - blosse Alternativen darstellen und aus diesem Grund nicht auch noch ins basel-landschaftliche Recht überführt werden.

Nach eingehenden Projektarbeiten und Diskussionen mit anderen Kantonen wird deshalb vorgeschlagen, die folgenden sieben Begriffe im Rahmen der Umsetzung der IVHB nicht ins basel-landschaftliche Recht zu übernehmen:

- Gebäude (Ziff. 2.1 IVHB)
- Vorspringende bzw. rückspringende Gebäudeteile (Ziff. 3.4 und 3.5 IVHB)

- Gesamthöhe (Ziff. 5.1 IVHB)
- Baubereich (Ziff. 7.4 IVHB)
- Geschossflächenziffer (Ziff. 8.2 IVHB)
- Baumassenziffer (Ziff. 8.3 IVHB)

Die Gründe für die Nichtübernahme dieser Begriffe sind nicht einheitlich und deshalb nachfolgend kurz zu erläutern.

6.1. Der Begriff des Gebäudes nach Ziff. 2.1 IVHB

Im Fall des Begriffes "Gebäude" nach Ziff. 2.1 IVHB stehen Überlegungen der Rechtssicherheit sowie der historisch gewachsene Begrifflichkeit im Vordergrund. Die bisherigen Regelungen im Kanton Basel-Landschaft kennen den Begriff des Gebäudes nicht, sondern verwenden stattdessen einheitlich jenen der Baute bzw. Anlage. Zwar könnten diese Begriffe durch jenen des Gebäudes ersetzt werden, jedoch ist eine damit einhergehende Verbesserung bzw. Klärung der Rechtslage in keiner Weise erkennbar. Wohl auch aus diesem Grund haben diverse andere Kantone ebenfalls auf die Übernahme dieses Begriffes verzichtet.

6.2. Der Begriff der vor- & rückspringenden Gebäudeteile nach Ziff. 3.4 und 3.5 IVHB

In Bezug auf die "vor- und rückspringenden Gebäudeteile" (Ziff. 3.4 und 3.5 IVHB) vertraten die mit der Umsetzung der IVHB beauftragten Fachleute die Auffassung, gerade im Fall der vorspringenden Gebäudeteile ergäben sich mögliche Abgrenzungsprobleme zu den (begrifflich ebenfalls neu geregelten) Anbauten. Ausserdem besteht aus heutiger Sicht kein Bedarf für diese zusätzlichen Begriffe, da die möglichen Bauweisen (Hauptbauten, Anbauten) von den bisher bereits verwendeten bzw. nun mit der IVHB eingeführten anderen Begriffen vollumfänglich abgedeckt werden.

6.3. Der Begriff des Baubereichs nach Ziff. 7.4 IVHB

Der von der IVHB neu vorgesehene Begriff des Baubereichs (Ziff. 7.4 IVHB) führt ebenfalls zu Abgrenzungsproblemen. Diese ergeben sich in erster Linie aus den nicht deckungsgleichen Begriffen des Baubereichs und des bebaubaren Bereichs. Um diesbezügliche Missverständnisse und Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, wurde auf die Übernahme des Baubereichsbegriffes nach IVHB verzichtet.

6.4. Der Begriff der Baumassenziffer nach Ziff. 8.3 IVHB

Ebenfalls nicht übernommen wurde der Begriff der Baumassenziffer (Ziff. 8.3 IVHB). Der Grund für diese Entscheidung ergibt sich aus der IVHB selbst: Unter deren Ziff. 8 finden sich diverse Nutzungsziffern (Ziff. 8.1 anrechenbare Grundstücksfläche, Ziff. 8.2 Geschossflächenziffer, Ziff.

8.3 Baumassenziffer, Ziff. 8.4 Überbauungsziffer, Ziff. 8.5 Grünflächenziffer). Dabei handelt es sich zum einen um sog. Dichteziffern (Ziff. 8.2 bzw. 8.3) und um sog. Flächenanteilsziffern (Ziff. 8.1, 8.4 und 8.5). Gemäss der im Auftrag des Organs der BPUK (der IOHB) ausgearbeiteten Wegleitung für die beigetretenen Kantone müssen diese keinesfalls alle Nutzungsziffern übernehmen. Sie können sich auch dafür entscheiden, lediglich einen Teil der Nutzungsziffern zu übernehmen, z.B. lediglich Flächenanteilsziffern etc. oder ihre bisher vorgesehene Ausnützungsziffer beibehalten. Während etwa die Kantone Bern und Freiburg sämtliche Ziffern übernommen haben, tritt das auf praktisch alle anderen beigetretenen Kantone (so auch auf den Kanton Aargau) nicht zu. Die meisten werden zudem die bisherige Ausnützungsziffer beibehalten.

Das mit der Umsetzung befasste Fachgremium ist zum Ergebnis gelangt, dass angesichts der bereits bestehenden Regelungen und den damit (auch auf Gemeindeebene) gemachten Erfahrungen an der bisher vorgesehenen Ausnützungsziffer festgehalten werden soll. Alternativ sollen die Gemeinden aber weitere Flächenanteilsziffern wählen können, so die Überbauungs- oder die Grünflächenziffer. Ebenfalls übernommen wurde die anrechenbare Grundstücksfläche, welche für die jeweilige Umsetzung der Flächenanteilsziffern unabdingbar ist. Mit dieser gewählten Lösung sollen drei Ziele erreicht werden: Zum einen die Beibehaltung des bisher Bewährten, zum anderen die Einheitlichkeit der Nutzungsziffern an sich, in dem allesamt auf Flächenanteilsziffern abgestellt wird und schliesslich die Abstimmung mit den von anderen Kantonen gewählten Umsetzungen, welche ähnliche Lösungen vorsehen.

6.5. Der Begriff der Gesamthöhe bzw. der Geschossflächenziffer nach Ziff. 5.1 und 8.2 IVHB

Während die bereits genannten fünf der sieben genannten Messweisen nicht übernommen und auch nicht durch einen anderen neuen Begriff ersetzt werden, gilt für folgende zwei Messweisen eine Besonderheit: Anstelle des Begriffes der Gesamthöhe (Ziff. 5.1 IVHB) wird derjenige der Gebäudehöhe in § 52c RBV IVHB aufgenommen. Diese Messweise kennen bereits mehrere Gemeinden im Kanton Basel-Landschaft und sie hat sich in der Praxis auch auf Gemeindeebene bestens bewährt. Anstelle der Geschossflächenziffer (Ziff. 8.2 IVHB) wird § 49 RBV weiterhin die Ausnützungsziffer beinhalten, vgl. dazu obenstehend Ziff. 6.4.

Aus Sicht der mit der Umsetzung der IVHB befassten Projektgruppe stellt die geplante Aufnahme von 23 IVHB Begriffen und der Verzicht auf die genannten sieben Messweisen die bestmögliche Lösung im Sinne eines Kompromisses zwischen umfassender Umsetzung und der Beachtung der Gegebenheiten im Kanton und im kantonalen Recht dar.

Der Vollständigkeit halber ist ausserdem anzumerken, dass die Grundidee der IVHB zwar auf der Übernahme von möglichst vielen Begriffen, keineswegs aber von allen Begriffen um jeden Preis darstellt. Der kantonsübergreifende Austausch in den letzten Jahren hat denn auch deutlich gemacht, dass die wenigsten Kantone sämtliche Begriffe übernommen haben - wohl auch vor dem Hintergrund, dass eine Abänderung derselben in keiner Weise möglich ist, sondern lediglich die Wahl besteht zwischen Übernahme und Nichtübernahme des unveränderten Begriffs. Es geht bei den jeweiligen Entscheiden für bzw. gegen eine Übernahme immer auch um die Frage der Rechtssicherheit und der Kompatibilität mit dem bisherigen und restlichen kantonalen Recht, was eine entsprechende Abwägung notwendig macht. Nicht zuletzt soll auch die Arbeit der Gemeinden bei der Umsetzung nicht unnötig erschwert werden.

Der Regierungsrat vertritt die Auffassung, dass die vorliegend getroffene Entscheidung der Übernahme von 23 der 30 Begriffe den bestmöglichen Kompromiss zwischen den kantonalen rechtlichen Gegebenheiten und den Vorgaben der IVHB darstellt.

7. Termine

Art. 2 Abs. 3 IVHB setzt den Kantonen eine Frist zur Anpassung ihrer Gesetzgebung bis Ende 2012 an. Diese Frist kann vom Interkantonalen Organ (welches sich aus den Mitgliedern der Konkordatskantone in der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz zusammensetzt) nach Art. 4 Abs. 2 lit. b IVHB erstreckt werden. Auf entsprechendes Gesuch des Kantons Basel-Landschaft ist eine solche Erstreckung mit Schreiben vom 21. Januar 2013 erfolgt und zwar bis am 31. Dezember 2013. Bis zu diesem Datum muss die Umsetzung auf kantonomer Ebene erfolgt sein.

Die anschliessende Umsetzung auf kommunaler Ebene obliegt den Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung. Der Kanton setzt ihnen im neuen § 139a RBG eine Umsetzungsfrist, welche erstreckbar ist (vgl. zum Wortlaut des neu zu schaffenden § 139a RBG oben Ziff. 4.3).

8. Regulierungsfolgenabschätzung

Die Umsetzung der mit dieser Vorlage beantragten Gesetzesänderungen hat für die KMU keinerlei spezifische Nachteile zur Folge, im Gegenteil. Die Gemeinden werden angesichts der Komplexität der Aufgabe und dem damit verbundenen Aufwand grossmehrheitlich kaum darum herum kommen, den KMU zuzurechnende Planungsbüros zu beauftragen, um die notwendigen Anpassungen der Zonenplanvorschriften vorzunehmen. Von der Harmonisierung der Baubegriffe profitieren insbesondere auch die Architekturbüros; diesen KMU wird die Arbeit erheblich erleichtert, und zwar innerkantonal wie auch bei Mandaten in anderen Konkordatskantonen. Die Vorlage ist somit im Interesse der KMU.

9. Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens

9.1. Vernehmlassungsergebnisse

Mit Beschluss Nr. 522 vom 27. März 2012 hat der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) mit der Durchführung der öffentlichen Vernehmlassung zum Entwurf betreffend die Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beauftragt. Mit Schreiben vom 30. März 2012 hat Bau- und Umweltschutzdirektion die Gemeinden, die Parteien und Verbände eingeladen, Stellung zum Entwurf zur Teilrevision des RBG zu nehmen.

Innert der Vernehmlassungsfrist bis am 31. August 2012 sind insgesamt 39 Stellungnahmen eingegangen. Sie verteilen sich wie folgt:

Gemeinden	32
Parteien	5
Verbände	1
Experten-Arbeitsgruppe	1

Die folgende Übersicht der Vernehmlassungsergebnisse bezieht sich ausschliesslich auf die Stellungnahmen zum kantonalen RBG. Der RRB-Entwurf bezüglich der geplanten Anpassungen der kantonalen RBV wurde lediglich zur Kenntnisnahme und zur besseren Verständlichkeit als Teil der Vernehmlassungsunterlagen versandt.

Hinsichtlich der dennoch eingegangenen, diversen Anmerkungen zur RBV ist anzumerken, dass ein Grossteil davon nicht berücksichtigt werden kann, da er eine Abweichung von den unabänderbaren Begriffen der IVHB beinhalten würde, was gemäss Art. 2 Abs. 2 IVHB nicht zulässig ist. Soweit die vorgeschlagenen Anpassungen aus fachlicher Sicht sinnvoll und umsetzbar erscheinen, werden sie in die Revisionsvorlage der RBV eingearbeitet und anschliessend dem VBLG und den Gemeinden zur Stellungnahme gemäss § 49 Abs. 3 der Kantonsverfassung sowie der Verordnung über die Anhörung der Gemeinden zugestellt.

9.1.1 Gemeinden

Von den 32 Gemeinden waren 6 vollumfänglich mit der Vorlage einverstanden. Weitere 20 Gemeinden schlossen sich der Stellungnahme des Verbands Basellandschaftlicher Gemeinden (**VBLG**) an. 4 Gemeinden stimmen der Stellungnahme des VBLG grundsätzlich zu, sind aber mit der vom VBLG geforderten Anpassung der Grenzabstände (dazu untenstehend Ziff. 9.2) nicht einverstanden. 2 Gemeinden (**Tecknau** und **Allschwil**) lehnen die Vorlage ab, jedoch nicht aufgrund ihres Inhaltes, sondern sie verwehren sich gegen die IVHB an sich. Die Gemeinde **Muttenz** lehnt die Vorlage ab und fordert eine Neuarbeitung.

Diejenigen Gemeinden, die keine eigene Vernehmlassung einreichten, schliessen sich laut dem Beschluss der Delegiertenversammlung des **VBLG** vom 15. März 2001 der Vernehmlassung des **VBLG** an.

Der **VBLG**, die Gemeinden **Brislach** und **Lausen** sowie diejenigen Gemeinden, die die Stellungnahme des **VBLG** ausdrücklich oder durch Stillschweigen unterstützen, sind mit der Vorlage grundsätzlich einverstanden, möchten jedoch, dass die Nichtübernahme diverser Begriffe detaillierter sachlich begründet wird. Ausserdem regen sie an, weitergehende Anpassungen im kantonalen RBG vorzunehmen bzw. eine Gesamtrevision durchzuführen. Ausdrücklich begrüsst wird seitens der Gemeinden und des **VBLG** die lange Umsetzungsfrist von 15 Jahren und die zusätzliche Erstreckungsmöglichkeit. Dasselbe gilt für die in der Vorlage in Aussicht gestellte Unterstützung der Gemeinden in geeigneter Form (z.B. Musterdokumente) bei der Umsetzung.

Materiell äussern sich der **VBLG** sowie die sich ihm anschliessenden Gemeinden dahingehend, dass der Grenzabstand nach §90 Abs. 2 RBG angemessen erhöht werden soll, dies als Beitrag zur Hebung der Wohnqualität. Die Gemeinden **Duggingen, Wenslingen** und **Buus** schliessen sich dagegen zwar der Stellungnahme des VBLG im Grundsatz an, sind jedoch mit dieser Forderung nicht einverstanden. Die Gemeinde **Brislach** ihrerseits fordert eine Verkleinerung anstelle einer Vergrösserung des Grenzabstandes.

Die Gemeinde **Muttentz** weist auf begriffsnotwendige Anpassungen mit Blick auf § 90 und § 91 RBG hin sowie auf eine notwendige Anpassung einer Skizze. Diese Anpassungen wurden vorgenommen. Ausserdem verlangt Muttentz die Übernahme des Begriffs der Geschossflächenziffer anstelle desjenigen der Ausnützungsziffer, dazu vgl. untenstehend Ziff. 9.2.

9.1.2 Parteien

Die **CVP**, die **SP** und die **EVP** äussern sich grundsätzlich positiv zur Vorlage. Die **EVP** und die **CVP** bedauern die Nichtübernahme einzelner Begriffe und fordern eine diesbezügliche weitergehende Begründung. Des Weiteren verlangen sie die Prüfung einer Totalrevision des RBG.

Im Gegensatz zu den Gemeinden und dem VBLG vertreten die **CVP** und die **SP** die Auffassung, die Umsetzungsfrist sei zu lang und müsse auf 10 Jahre verkürzt werden.

Die **SVP** ist mit der Vorlage vollumfänglich einverstanden.

Die **FDP** ihrerseits stellt die Vorlage als Ganzes in Frage, da die Umsetzung der IVHB zu einem fünfzehnjährigen Nebeneinander von Regelungen führe, welche die Arbeit der technischen Experten des Bauinspektorats erschweren. Für die **FDP** ist fraglich, ob sich dieser Aufwand rechtfertigt. Materiell verlangt die **FDP**, dass § 18 RBG in dem Sinne abzuändern sei, dass sich die maximal zulässige bauliche Nutzung lediglich mit der Überbauungsziffer, allenfalls zusätzlich mit einer Grünflächenziffer festgelegt wird. Mit anderen Worten würde die bisher von vielen Gemeinden eingeführte Ausnützungsziffer abgeschafft.

9.1.3 Verbände

Seitens der Verbände liess sich der **VBLG** in obenstehend aufgeführter Weise zur Vorlage vernehmen (vgl. Ziff. 9.1.1).

9.1.4 Experten-Arbeitsgruppe

Im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens formierte sich eine Experten-Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Fachbüros **Stierli+Ruggli AG**, der **Raumplanung Holzemer GmbH** sowie dem Raumplaner **Hansruedi Braun**. Die Gruppe brachte inhaltliche Anpassungsvorschläge vor (vgl. dazu nachfolgend Ziff. 9.2), formulierte jedoch auch grundsätzliche Bemerkungen. U.a. wurde vorgeschlagen, dass Gemeinden nicht zur Übernahme aller von der IVHB defi-

nierten Begriffe verpflichtet werden sollen, sondern nur die effektiv benötigten Begriffe übernehmen sollten. Ausdrücklich begrüsst wurden die Nichtübernahme der Geschossflächenziffer und die Beibehaltung der Ausnützungsziffer. Kritisch vermerkt wurde, dass die Umsetzung der IVHB dazu führt, dass die basel-landschaftliche Gesetzgebung einiges an ihrer inhaltlichen Stringenz und formellen Logik einbüßen wird. Insbesondere die RBV sei für Fachleute nunmehr nur noch schwer nachvollziehbar und für Laien wohl gar nicht mehr verständlich.

9.2. Stellungnahme zu den Vernehmlassungen

Der Regierungsrat ist sich bewusst, dass die mit der Umsetzung der IVHB verbundenen Anpassungen im kantonalen Recht sowohl für den Kanton als auch für die Gemeinden eine gesetzgeberische Herausforderung darstellen. Aus diesem Grund hat er sich bemüht, die vorgesehenen Änderungen in dem Sinn zu gestalten, dass sie sowohl den Anforderungen der IVHB als auch den bestehenden rechtlichen Gegebenheiten am besten entsprechen. Um beidem gerecht zu werden, wurden auf Empfehlung des eingesetzten Fachgremiums, bestehend aus Vertretungen der Rechtsabteilung der BUD (Federführung), des Amtes für Raumplanung und des Bauinspektors wogweisende Entscheide gefällt, welche die gesamte Vorlage entscheidend prägen.

Hierzu gehört zum einen, dass den Gemeinden eine lange Umsetzungsfrist von 15 Jahren und zusätzlicher Erstreckungsfrist eingeräumt wird. Der Regierungsrat hält an dieser Lösung fest, da ansonsten die Gemeinden, welche gerade erst eine entsprechende Revision ihrer Nutzungsplanung vorgenommen haben, gezwungen werden, in kurzer Zeit dasselbe nochmals durchzuführen (verbunden mit entsprechendem Aufwand an Zeit und Kosten). Das mit diesem Vorgehen verbundene langjährige Nebeneinander von Regelungen ist zwar gesetzgeberisch nicht ideal, erscheint jedoch machbar. Vor allem aber wird diese Problematik auch bei der von **CVP**, **SP** und **FDP** vorgeschlagenen Verkürzung auf zehn Jahre in keiner Weise gelöst, sondern besteht einfach während kürzerer Dauer. Die damit verbundenen Vorteile vermögen jedoch die auf Seiten der Gemeinden entstehenden Nachteile aus Sicht des Regierungsrates nicht aufzuwiegen. Aus diesem Grund wird, in Übereinstimmung mit den Stellungnahmen **aller Gemeinden** und des **VBLG**, an der Umsetzungsfrist von 15 Jahren und zusätzlicher Erstreckungsmöglichkeit festgehalten.

Nicht verhindern lässt sich, dass mit der Umsetzung der IVHB in kantonales Recht (insbesondere im Fall der RBV) die basel-landschaftliche Gesetzgebung einiges an ihrer inhaltlichen Stringenz und formellen Logik einbüßen wird (so auch die Kritik der **Experten-Arbeitsgruppe**). Dennoch wurde die nun gewählte Vorgehensweise vom mit der Umsetzung beauftragten Fachgremium als die sinnvollste und praktikabelste erachtet. Weder die Experten-Arbeitsgruppe noch die anderen Vernehmlassungsteilnehmer haben zudem eine Alternative aufgezeigt. Vor diesem Hintergrund wird an der gewählten Vorgehensweise festgehalten.

Zum anderen fällt darunter auch der Entscheid, gewisse Begriffe der IVHB nicht zu übernehmen. Von verschiedener Seite **VBLG**, **Brislach**, **Lausen**, **EVP**, **CVP**) wurde eine diesbezügliche ausführlichere Begründung verlangt, welche (vgl. Ziff. 6 obenstehend) nun ergänzt wurde. Die gemachten Ausführungen machen deutlich, dass aus fachlicher Sicht bei jedem der nicht übernommenen Begriffe entscheidende Gründe bestehen, u.a. solche der Rechtssicherheit und der kantonalen Gegebenheiten und Erfahrungen. Darunter fallen auch die Beibehaltung der

bewährten Ausnützungsziffer und die Nichtübernahme der Geschossflächenziffer an ihrer Stelle (vgl. dazu oben Ziff. 6.4 und 6.5). Dieser Entscheid entspricht im Übrigen jenem anderer Kantone, welche die IVHB umsetzen (so z.B. des Kantons Aargau) und bedeutet dementsprechend auch eine Vereinheitlichung.

Bezüglich der ebenfalls geforderten (**VBLG, Brislach, Lausen, EVP, CVP**) Totalrevision des RBG ist folgendes anzumerken: Die ursprüngliche Frist zur Umsetzung der IVHB (vgl. Art. 2 Abs. 3 IVHB) ist Ende 2012 abgelaufen. Auf entsprechendes Gesuch wurde sie vom zuständigen Interkantonalen Organ über die Harmonisierung der Baubegriffe (IOHB) mit Schreiben vom 21. Januar 2013 um ein Jahr - also bis 31.12.2013 - erstreckt. Eine Totalrevision des gesamten kantonalen Baurechts in dieser Zeit durchzuführen, ist in keiner Weise möglich, weshalb die IVHB-Vorlage ohne eine Gesamtrevision des RBG bzw. der RBV durchgeführt werden muss.

Im Weiteren wurde im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens die Frage des Grenzabstandes kontrovers beurteilt. Während der **VBLG** und die sich ihm anschliessenden Gemeinden eine angemessene Erhöhung des Grenzabstandes nach § 90 Abs. 2 RBG zur Hebung der Wohnqualität verlangten, forderten die Gemeinden **Buus, Duggingen** und **Wenslingen** dessen Beibehaltung. Die Gemeinde **Brislach** forderte ihrerseits eine Vergrösserung des Grenzabstandes. Der Regierungsrat ist sich bewusst, dass sich der Begriff des Grenzabstandes - unabhängig von der Umsetzung der IVHB - in einem Spannungsfeld zwischen dem beschränkten Platzangebot und der damit verbundenen Zielvorgabe des verdichteten Bauens einerseits und dem Anspruch an eine gute Wohnqualität (auch im Sinne eines hinreichenden Grenzabstandes) andererseits bewegt. Dies zeigen auch die divergierenden Meinungen im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens. Der Regierungsrat spricht sich seinerseits - auch und gerade angesichts der Erfahrungen mit dem bestehenden Grenzabstandes - für eine unveränderte Beibehaltung desselben aus.

Nicht realisierbar ist der von der **Experten-Arbeitsgruppe** gemachte Vorschlag, wonach Gemeinden nicht zur Übernahme aller von der IVHB definierten Begriffe verpflichtet werden sollen, sondern nur die effektiv benötigten Begriffe übernehmen sollten. Dies einerseits deshalb, weil die IVHB eine Rechtsvereinheitlichung zum Ziel hat, welche nur dann erreicht werden kann, wenn eine grosse Zahl der vorgeschlagenen Begriffe nicht nur auf Kantons-, sondern auch auf Gemeindeebene übernommen werden. Dieses Ziel kann mit "Rosinenpicken" auf kommunaler Ebene nicht erreicht werden. Zum anderen handelt es sich bei der Umsetzung der IVHB-Begriffe im kantonalen RBG und in der RBV um kantonales Recht und damit um Kantonsplanung nach § 4 Abs. 1 RBG. Die Kantonsplanung obliegt ausschliesslich dem Kanton, wobei dieser den Gemeinden (§ 4 Abs. 2 RBG) den nötigen Ermessensspielraum belässt. Das bedeutet vorliegend etwa, dass die Gemeinden die vom Kanton vorgegebenen IVHB-Begriffe mit ihren eigenen Massangaben ausfüllen und an die kommunalen Begebenheiten anpassen können oder dass die Gemeinden die Wahl zwischen verschiedenen Alternativbegriffen haben (vgl. etwa § 18 RBG). Es bedeutet hingegen nicht, dass (mit Ausnahme der soeben erwähnten, ausdrücklich vorgesehenen Alternativbegriffen) die Gemeinden Begriffe nach Gutdünken übernehmen können oder eben nicht.

Verschiedene Vernehmlassungsteilnehmende (so die Gemeinden **Allschwil** und **Tecknau**, aber auch die **FDP**) verwehren sich gegen die IVHB an sich, dies vor allem vor dem Hintergrund der umfassenden notwendigen Anpassungen und des damit verbundenen Aufwandes. Diesbezüglich ist anzumerken, dass der Landrat den Beitritt zum Konkordat bereits vor Jahren beschlossen hat (LRV 2008/229 vom 23. April 2009). In der vorliegenden Vernehmlassung geht

es (vgl. Ziff. 1) hingegen um die Umsetzung der mit dem Beitritt verbundenen Bestimmungen und deren Überführung in kantonales Recht. Eine Nichtumsetzung auf kantonaler Ebene wäre nur dann möglich, wenn ein Austritt aus dem Konkordat beschlossen würde. Die Alternative zu einer Überführung der Baubegriffe und der Vorgaben der IVHB ist somit die Kündigung des Konkordates durch den Kanton Basel-Landschaft. Nach Art. 7 IVHB können die Kantone auf das Ende eines Kalenderjahres austreten, wobei der Austritt sechs Monate im Voraus dem Interkantonalen Organ schriftlich mitzuteilen ist.

10. Beilagen

- Beilage 1 Konkordatstext IVHB
- Beilage 2 Übersicht über die Änderungen im basel-landschaftlichen RBG
- Beilage 3 Synopse zu den geplanten Änderungen im basel-landschaftlichen RBG
- Beilage 4 Übersicht über die Änderungen in der basel-landschaftlichen RBV
- Beilage 5 Neuer Anhang 12 (Skizzen IVHB) zur basel-landschaftlichen RBV

11. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, gemäss beiliegendem Entwurf zu beschliessen.

Liestal, 30. April 2013

Im Namen des Regierungsrates

die Präsidentin: Pegoraro

der Landschreiber: Achermann

Anhang: Raumplanungs- und Baugesetz

Raumplanungs- und Baugesetz

Änderung vom ...

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

I.

Das Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998¹ wird wie folgt geändert:

§ 18 Absatz 3

³ Die Zonenreglemente bestimmen Art und Mass der Nutzung, insbesondere die Bauweise, die Gebäudemasse (Gebäuelänge, Gebäudetiefe, Gebäudehöhe oder Geschosszahl), die maximal zulässige bauliche Nutzung sowie die Dachformen und ihre Ausgestaltung. Die maximal zulässige bauliche Nutzung wird mit der Überbauungs-, Grünflächen- und / oder der Ausnützungsziffer bestimmt.

§ 50 Absatz 1

¹ Die Zonenvorschriften können vorsehen, dass der Gemeinderat bei Überbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen, unter anderem von den Nutzungsmassen nach § 18 RBG, der Gebäuelänge und der Gebäudehöhe im Sinne der verdichteten Bauweise gestatten kann, sofern eine hohe Wohnqualität und gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet sind.

§ 89 Absatz 1

¹ Sofern eine Überbauungsziffer in Kombination mit einer Ausnützungsziffer nach § 18 RBG vorgesehen ist, können die Gemeinden eine Nutzungsumlagerung gestatten, wobei von der Überbauungsziffer abgewichen werden kann.

§ 90 Absätze 1 und 2

¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Fassadenübertagende Gebäudeteile nach § 53 RBV gelten als für die Ermittlung der projizierten Fassadenlinie unbedeutend vorspringende Gebäudeteile.

¹ GS 33.289, SGS 400

² Fassadenabschnitte mit oder ohne Öffnung müssen entsprechend ihrer Länge und Geschosszahl folgende Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken einhalten:

Fassadenlänge		Geschosszahl				
		1	2	3	4	5
bis	6 m	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
über	6 m–12 m	2,5	3,0	4,0	5,0	6,0
über	12 m–24 m	3,0	4,0	5,5	7,0	8,5
über	24 m–36 m	3,0	5,0	7,0	9,0	11,0

§ 91 Absatz 1

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

§ 96 Absatz 1

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

§ 113 Absatz 1 Buchstabe h

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gestatten:

- h. für unterirdische Einstellhallen und Garagen, welche das massgebende Terrain geringfügig überragen.

§ 139a Übergangsbestimmungen der Änderung vom ... in Bezug auf die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

¹ Die Gemeinden müssen ihre Vorschriften innerhalb von fünfzehn Jahren seit Inkrafttreten der mit der Übernahme der IVHB verbundenen Änderungen anpassen.

² Der Regierungsrat kann diese Frist für Gemeinden auf deren Gesuch hin erstrecken.

³ Der Regierungsrat legt die notwendigen Anpassungen in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz² fest. Für diejenigen Gemeinden, welche ihre Zonenvorschriften noch nicht an die IVHB angepasst haben, gilt weiterhin das bisherige Recht.

II.

Der Regierungsrat beschliesst das Inkrafttreten dieser Änderung.

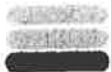
Liestal,

Im Namen des Landrates

Der Präsident:

der Landschreiber:

² GS 33.0340, SGS 400.11



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.

Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Vom 8. Januar 1998¹

GS 33.0289

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft, gestützt auf § 63 Absatz 1, § 116 und § 119 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984², beschliesst:

§ 1 Geltungsbereich

Das Gesetz findet Anwendung auf alle raumwirksamen Tätigkeiten von Privaten und der öffentlichen Hand. Es regelt:

- a. die Raumplanung;
- b. die Baulandumlegung und die Grenzmutationen;
- c. die Enteignung und die Eigentumsbeschränkungen;
- d. die allgemeinen Bauvorschriften;
- e. die Bestandesgarantie, die Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und das Bauen ausserhalb der Bauzonen;
- f. das Baupolizei- und Baubewilligungswesen.

§ 2 Kompetenzen der Gemeinden

Die Gemeinden sind befugt, im Rahmen dieses Gesetzes eigene Vorschriften zu erlassen, die der Genehmigung des Regierungsrates bedürfen.

Erster Teil: Raumplanung

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 3 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Raumplanung richtet sich nach den Zielen und Planungsgrundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und achtet insbesondere darauf, dass:

- a. durch raumwirksame Massnahmen die natürlichen Lebensgrundlagen im Baselbiet geschützt werden;
- b. das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben gefördert wird;
- c. die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft an den Raum berücksichtigt werden;
- d. die naturräumlich-ökologischen Gegebenheiten in die Planung einbezogen werden und die natürlichen Ressourcen haushälterisch und nachhaltig genutzt bzw. beansprucht werden;
- e. die Baselbieter Kulturlandschaften durch entsprechende Nutzung und Gestaltung derart weiter entwickelt werden, dass deren Eigenarten und Schönheiten erhalten bleiben.

§ 4 Planungsstufen und Planungsträger

¹ Die Raumplanung besteht aus der Kantons- und der Ortsplanung. Die Kantonsplanung obliegt dem Kanton, die Ortsplanung den Gemeinden.

² Der Kanton lässt den Gemeinden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Ermessensspielraum.

§ 5 Planungspflicht

¹ Der Kanton und die Gemeinden sind zur Raumplanung im Sinne dieses Gesetzes verpflichtet.

¹In der Volksabstimmung vom 15. März 1998 angenommen.
2GS 29.276, SGS 100

² Kommen die Gemeinden ihrer Planungspflicht nicht nach, kann der Kanton Ersatzvornahmen anordnen.

§ 6 Koordinationspflicht

¹ Der Kanton hört bei der Durchführung seiner Planungen die Gemeinden an und lässt sie in angemessener Weise mitwirken. Er nimmt Rücksprache mit den Behörden des Bundes, der Nachbarkantone sowie des benachbarten Auslandes.

² Die Gemeinden können ihre Planungen vor der Beschlussfassung dem Kanton zur Vorprüfung unterbreiten.

³ Kanton und Gemeinden berücksichtigen bereits vorhandene Planungen. Kantonale Nutzungsplanungen sind in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Gemeinden durchzuführen.

§ 7 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden des Kantons und der Gemeinden machen die Entwürfe zu den Richt- und Nutzungsplänen öffentlich bekannt.

² Die Bevölkerung kann Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen.

³ Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.

B. Kantonsplanung

I. Kantonale Richtplanung

§ 8 Kantonales Konzept der räumlichen Entwicklung

¹ Das Konzept bestimmt in den Grundzügen die anzustrebende räumliche Entwicklung des Kantonsgebietes. Es zeigt in einer Gesamtschau die künftige räumliche Ordnung.

² Das Konzept hat Leitfunktion und dient als politisch gewertete Grundlage für den kantonalen Richtplan.

³ Das Konzept enthält Angaben über alle raumwirksamen Sachbereiche und deren wechselseitigen Verknüpfungen.

§ 9 Kantonaler Richtplan

¹ Der kantonale Richtplan zeigt:

- a. den Stand der Koordination aller wesentlichen raumwirksamen Tätigkeiten von Bund, Kanton und Gemeinden, soweit sie das Kantonsgebiet betreffen;
- b. die wesentlichen Bestandteile der künftigen räumlichen Ordnung des Kantonsgebietes, die als Vorgaben für die Regelung der Nutzung des Bodens (Nutzungsplanung) festgelegt werden.

² Der kantonale Richtplan dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden.

³ Der kantonale Richtplan ist für die Behörden verbindlich.

§ 10 Kantonale Spezialrichtpläne

¹ Der Kanton kann für das ganze Kantonsgebiet oder Teile davon, soweit notwendig, Spezialrichtpläne erlassen. Sie machen für einen oder mehrere raumwirksame Sachbereiche weitergehende Vorgaben für die Nutzungsplanung als der kantonale Richtplan.

² Kantonale Spezialrichtpläne dienen als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden.

³ Die kantonalen Spezialrichtpläne sind für die Behörden verbindlich.

§ 11 Verfahren

¹ Der Regierungsrat sorgt für die Ausarbeitung des kantonalen Konzepts der räumlichen Entwicklung, des kantonalen Richtplans sowie der kantonalen Spezialrichtpläne.

² Der Landrat genehmigt das kantonale Konzept der räumlichen Entwicklung und erlässt den kantonalen Richtplan sowie die kantonalen Spezialrichtpläne.

³ Kantonale Richtpläne unterstehen dem fakultativen Planungsreferendum.

^{bis} ³ *Agglomerationsprogramm*

§ 11a⁴ Verkehrsinfrastrukturen in Agglomerationen

¹ Der Kanton erarbeitet ein Agglomerationsprogramm.

² Er kann sich dazu mit anderen Kantonen zusammenschliessen oder sich an privat- oder öffentlich-rechtlichen Organisationen beteiligen oder solche gründen, die ein Agglomerationsprogramm erarbeiten.

³ Das Agglomerationsprogramm wird vom Regierungsrat beschlossen.

II. Kantonale Nutzungsplanung

§ 12 Kantonale Nutzungspläne

¹ Der Kanton kann zur Erfüllung seiner Aufgaben kantonale Nutzungspläne erlassen. Diese dienen insbesondere der Erstellung bzw. dem Ausbau von Verkehrsanlagen, öffentlicher Werke und Anlagen sowie dem Schutz von Landschaften, Naturobjekten und Kulturdenkmälern von nationaler und kantonaler Bedeutung.

² Die kantonalen Nutzungspläne können unter anderem folgendes bestimmen:

- a. Zweck, Lage und Mass der Nutzung des Bodens sowie der Bauten und Anlagen für ein bestimmtes Gebiet;
- b. Bau- und Strassenlinien für nationale und kantonale Verkehrsflächen;
- c. Bau- und Trasseelinien entlang der Schienenwege;
- d. Baulinien entlang der Leitungen von regionaler Bedeutung, der Gewässer und der kantonalen Schutzzonen.

³ Die Gemeinden können nach dem Verfahren der kommunalen Nutzungsplanung Baulinien ziehen, sofern der Kanton darauf verzichtet. Der Regierungsrat regelt in der Verordnung das Verfahren.

⁴ Die kantonalen verdrängen die kommunalen Nutzungspläne, soweit sie zueinander in Widerspruch stehen.

⁵ Die kantonalen Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich.

§ 13 Verfahren

¹ Der Regierungsrat sorgt für die Ausarbeitung der kantonalen Nutzungspläne.

² Die kantonalen Nutzungspläne sind von der Bau- und Umweltschutzdirektion zu erlassen. Diejenigen, die sich nicht auf den kantonalen Richtplan oder einen kantonalen Spezialrichtplan stützen, sind vom Landrat zu genehmigen; ausgenommen von der Genehmigung durch den Landrat sind die Baulinien entlang der Leitungen von regionaler Bedeutung, der Gewässer und der kantonalen Schutzzonen.

³ Die kantonalen Nutzungspläne sind nach dem Beschluss während dreissig Tagen in den betreffenden Gemeinden öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im Amtsblatt und auf andere geeignete Weise bekannt zu machen. Auswärts wohnende Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hinzuweisen.

⁴ Innerhalb der Auflagefrist können bei der Bau- und Umweltschutzdirektion schriftlich und begründet Einsprache erheben:

- a. die Gemeinden;
- b.⁵ die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch den angefochtenen Plan berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung haben.

³Ergänzung vom 21. Juni 2007 (GS 36.267), in Kraft seit 1. Januar 2008.
⁴Ergänzung vom 21. Juni 2007 (GS 36.267), in Kraft seit 1. Januar 2008.
⁵Fassung vom 16. Oktober 2008 (GS 36.889), in Kraft seit 1. Februar 2009.

- c. kantonale Vereinigungen in Form einer juristischen Person, die sich nach den Statuten hauptsächlich und dauernd dem Natur- und Heimatschutz oder dem Umweltschutz widmen, und die seit mindestens fünf Jahren vor der Einspracheerhebung bestehen;

⁵ Die Einsprachen sind von der Bau- und Umweltschutzdirektion soweit als möglich auf dem Wege der Verständigung zu erledigen. Über die unerledigten Einsprachen entscheidet der Regierungsrat als Beschwerdebehörde. Das Verfahren ist unter Vorbehalt von § 20 Absatz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 13. Juni 1988⁶ kostenlos.⁷

C. Ortsplanung

I. Kommunale Richtplanung

§ 14 Kommunalen Richtplan

¹ Die Gemeinden können einen kommunalen Richtplan erlassen. Er zeigt in einer Gesamtschau die künftige räumliche Ordnung des ganzen Gemeindegebietes nach den Vorstellungen über die anzustrebende räumliche Entwicklung der Gemeinde.

² Der kommunale Richtplan dient als Grundlage und konzeptioneller Rahmen für die kommunale Nutzungsplanung.

³ Der kommunale Richtplan macht generelle Angaben zu den wesentlichen Bestandteilen der räumlichen Ordnung, insbesondere:

- a. zur Nutzungsstruktur, zur Gestaltung, zur Pflege und zum Schutz der Siedlung und der Landschaft;
- b. zu den Netzen und Anlagen des öffentlichen und privaten Verkehrs;
- c. zu den Netzen und Anlagen der Versorgung und der Entsorgung;
- d. zu den öffentlichen Werken und Anlagen.

⁴ Der kommunale Richtplan ist für die Behörden verbindlich.

§ 15 Siedlungsentwicklung

¹ Die Gemeinden sorgen für eine bedarfsgerechte und zweckmässige Siedlungsentwicklung.

² Die Gemeinden fördern die Siedlungsentwicklung nach innen und die verdichtete Bauweise, soweit dem nicht Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes oder andere übergeordnete Planungsziele entgegenstehen.

³ Die verdichtete Bauweise muss eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleisten. Die verdichtete Bauweise ist sicherzustellen insbesondere durch:

- a. Quartierpläne
- b. Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan.

⁴ Die Gemeinden können im Richtplan grössere, nicht oder nur teilweise überbaute Gebiete bezeichnen, die im Interesse der verdichteten Bauweise nur mit einem Quartierplan überbaut werden sollen.

§ 16 Öffentliche Freiräume

¹ Öffentliche Freiräume sind allgemein zugängliche Räume wie etwa Plätze, Verkehrsräume sowie Park- und Grünanlagen, die im Eigentum der Gemeinwesen stehen.

² Die Gemeinden erarbeiten im Rahmen der Richtplanung konzeptionelle Vorstellungen über die Ausscheidung, Nutzung und Gestaltung der öffentlichen Freiräume innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes. Sie berücksichtigen die Anliegen des Bundes und des Kantons.

³ Sie achten dabei insbesondere auf:

- a. die Gliederung des Siedlungsraumes und des Siedlungsrandes,
- b. die Schaffung von Erholungsräumen und Kinderspielplätzen,
- c. die Gestaltung von Fuss- und Radwegnetzen,

- d. den ökologischen Ausgleich und den Biotopverbund,
- e. die Förderung von durchlässig bewachsenen Plätzen,
- f. die lufthygienischen und klimaökologischen Aspekte.

§ 17 Verfahren

¹ Der Gemeinderat sorgt für die Ausarbeitung des kommunalen Richtplans.

² Die Gemeindeversammlung bzw. der Einwohnerrat erlässt den kommunalen Richtplan.

³ Der Regierungsrat genehmigt den kommunalen Richtplan, sofern die Interessen der Nachbargemeinden und des Kantons gewahrt bleiben.

II. Kommunale Nutzungsplanung

1. Rahmennutzungsplanung

§ 18 Zonenpläne und Zonenreglemente (Zonenvorschriften)

¹ Die Gemeinden erlassen Zonenvorschriften für das ganze Gemeindegebiet. Die Zonenvorschriften bestehen aus Zonenplänen und Zonenreglementen. Für einzelne Teile des Gemeindegebietes können Teilzonenpläne und Teilzonenreglemente erlassen werden, welche besondere Vorschriften enthalten.

² Die Zonenpläne unterteilen das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen und ordnen diesen die Lärmempfindlichkeitsstufen zu.

³ Die Zonenreglemente bestimmen Art und Mass der Nutzung, insbesondere die Bauweise, die Gebäudemasse (Gebäuelänge, Gebäudetiefe, Gebäudehöhe oder Geschosszahl), die maximal zulässige bauliche Nutzung sowie die Dachformen und ihre Ausgestaltung. Die maximal zulässige bauliche Nutzung wird mit der Überbauungs-, Grünflächen- und / oder der Ausnützungsziffer bestimmt.

⁴ Die Zonenreglemente können im Interesse eines harmonischen Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes Vorschriften über die Gestaltung, die Baumaterialien und Farbgebung der Bauten und Anlagen sowie über die Bepflanzung, den ökologischen Ausgleich und den Biotopverbund enthalten.

⁵ Die Zonenvorschriften sind für jedermann verbindlich.

§ 19 Nutzungszonen

¹ Es werden die folgenden Nutzungszonen unterschieden:

- a. Bauzonen,
- b. Grünzonen,
- c. Landwirtschaftszonen,
- d. Waldareal,
- e. Spezialzonen,
- f. Zonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine Nutzung erst später zugelassen wird.

² Die Nutzungszonen können insbesondere durch Schutz- oder Gefahrenzonen überlagert werden.

§ 20 Bauzonen

¹ Die Bauzonen können insbesondere unterteilt werden in:

- a. Wohnzonen,
- b. Wohn- und Geschäftszonen,
- c. Kernzonen,
- d. Zentrumszonen,
- e. Gewerbebezonen,
- f. Industriezonen,
- g. Zonen für öffentliche Werke und Anlagen,
- h. Zonen mit Quartierplanpflicht,
- i. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen.

² Die einzelnen Bauzonen können nach Bauweise und Intensität der Nutzung weiter unterteilt werden.

³ In Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen, Kernzonen und Zentrumszonen können Mindestanteile der Wohnnutzung an der Gesamtnutzung festgelegt werden.

§ 21 Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen

¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.

² Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.

³ Die Gemeinden können im Rahmen der Nutzungsplanung innerhalb der Wohn- und Geschäftszonen Gebiete bezeichnen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Die Zonenvorschriften bestimmen Umfang und Art der Betriebe.

§ 22 Kernzonen und Zentrumszonen

¹ Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.

² Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.

§ 23 Gewerbebezonen und Industriezonen

¹ Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.

² Industriezonen sind insbesondere für Betriebe bestimmt, die wegen ihrer stark störenden Einflüsse nicht in anderen Zonen zugelassen sind.

³ Die Gemeinden sorgen dafür, soweit dies möglich und verhältnismässig ist, dass die Gewerbe- und Industriezonen mit Anschlussgleisen erschlossen werden können.

⁴ Die Gemeinden sorgen im Rahmen der Nutzungsplanung dafür, dass Gewerbe- und Industriezonen unter Beachtung der Gebäude- und Umgebungsgestaltung intensiv genutzt werden können.

⁵ In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.

§ 24 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

¹ Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:

- a. die Gemeinwesen;
- b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;
- c. Inhaber staatlicher Konzessionen;
- d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.

² Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

§ 25 Zonen mit Quartierplanpflicht

¹ Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf.

² Für Zonen mit Quartierplanpflicht können die Zonenvorschriften Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung und Gestaltung enthalten.

§ 26 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen umfassen Gebiete, in denen insbesondere private Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit errichtet werden dürfen.

§ 27 Grünzonen

Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

§ 28 Spezialzonen

Spezialzonen umfassen Gebiete, die einer besonderen Nutzung dienen. Spezialzonen sind insbesondere:

- a. Rebbauzonen;
- b. Familiengartenzonen;
- c. Gärtnereizonen;
- d. Bauernhofzonen innerhalb des Siedlungsraumes;
- e. Abbauzonen zur Gewinnung von Steinen, Kies, Lehm, Sand usw.;
- f. Deponiezonen;
- g. Aufforstungszonen.

§ 29 Schutzzonen und schützenswerte Einzelobjekte

¹ Schutzzonen umfassen Gebiete, die bestimmte im öffentlichen Interesse liegende Funktionen erfüllen. Die Nutzung muss auf das Schutzziel ausgerichtet sein.

² Schutzzonen sind insbesondere:

- a. Naturschutzzonen;
- b. Landschaftsschutzzonen;
- c. Landschaftsschonzonen;
- d. Schutzzonen für die Erhaltung und Renaturierung von Fließgewässern und ihrer Uferbereiche (Uferschutzzonen);
- e. Grundwasser- und Quellschutzzonen;
- f. Schutzzonen, die sich für Versickerung von unverschmutztem Abwasser eignen (Versickerungszonen);
- g. Ortsbildschutzzonen;
- h. Schutzzonen zur Erhaltung von Kulturdenkmälern (Denkmalschutzzonen).

³ Schützenswerte Einzelobjekte werden in den Zonenvorschriften bezeichnet und umschrieben.

§ 30 Gefahrenzonen

Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag- und Überschwemmungsgefahr, nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen.

§ 31 Verfahren

¹ Die Zonenvorschriften werden durch die Gemeindeversammlung bzw. den Einwohnerrat erlassen. Sie sind während dreissig Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im Amtsblatt und auf andere geeignete Weise bekannt zu machen. Auswärts wohnende Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hinzuweisen.

² Innerhalb der Auflagefrist können beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erheben:

- a.⁹ die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch den angefochtenen Plan berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung haben.
- b. kantonale Vereinigungen in Form einer juristischen Person, die sich nach den Statuten hauptsächlich und dauernd dem Natur- und Heimatschutz oder dem Umweltschutz widmen, und die seit mindestens fünf Jahren vor der Einspracheerhebung bestehen.

³ Die Einsprachen sind vom Gemeinderat soweit als möglich auf dem Wege der Verständigung zu erledigen. Über die unerledigten Einsprachen entscheidet der Regierungsrat als Beschwerdebehörde.

Das Verfahren ist unter Vorbehalt von § 20 Absatz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 13. Juni 1988¹⁰ kostenlos.¹¹

⁴ Die Gemeinden reichen mit dem Antrag zur Genehmigung der Zonenvorschriften den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Bericht ein.

⁵ Die Zonenvorschriften bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates, der sie auf ihre Rechtmässigkeit und – sofern kantonale Anliegen betroffen sind – auf ihre Zweckmässigkeit prüft. Der Gemeinderat kann im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern dem Regierungsrat beantragen, geringfügige Änderungen im Genehmigungsverfahren vorzunehmen.

§ 32 Behandlungsdauer

¹ Die Gemeinden führen innert drei Monaten nach Ablauf der Einsprachefrist das Verständigungsverfahren durch. Wenn keine Verständigung erfolgt, beantragen sie innert dieser Frist dem Regierungsrat die Abweisung der Einsprachen und die Genehmigung der Zonenvorschriften.

² Der Regierungsrat entscheidet innert drei Monaten ab Eingang des Antrages der Gemeinden über die unerledigten Einsprachen und genehmigt, soweit rechtliche Hindernisse nicht entgegenstehen, die Zonenvorschriften.

2. Erschliessungsplanung

§ 33 Allgemeine Bestimmungen

¹ Die Gemeinden planen, projektieren und erstellen die Erschliessungsanlagen.

² Die Gemeinden sorgen insbesondere dafür, dass die Bauzonen nach dem voraussichtlichen Bedarf in angemessenen Etappen erschlossen werden.

³ Die Erschliessungsplanung sorgt dafür, dass die einzelnen Bauparzellen zweckmässig und haushälterisch genutzt werden können.

§ 34 Kommunale Strassennetzpläne

¹ Kommunale Strassennetzpläne legen in groben Zügen das öffentliche Strassennetz sowie die Fuss-, Wander- und Radwegnetze fest und halten die zukünftigen Verkehrsflächen von Überbauungen frei. Sie bezeichnen die Funktion der Strassen und sind massgebend für die kommunalen Bau- und Strassenlinienpläne.

² Die kommunalen Strassennetzpläne enthalten die bestehenden, die zu korrigierenden und die zu erstellenden Verkehrswege und Parkierungsflächen. Sie sehen insbesondere vor:

- a. Anschlussbereiche an die Kantonsstrassen,
- b. Anschlussbereiche der Feinerschliessung,
- c. Verkehrsberuhigungszonen.

³ Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften über den Erlass des kommunalen Richtplans. Die kommunalen Strassennetzpläne bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates.

⁴ Nach der Genehmigung des kommunalen Strassennetzplans kann die Erteilung der Baubewilligung im Bereich der geplanten Strassen bis zum Erlass der Bau- und Strassenlinienpläne verweigert werden, längstens jedoch während sechs Monaten, gerechnet seit Einreichung des Baugesuches. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Bausperre und die Planungszone.

⁵ Kommunale Strassennetzpläne sind gleichzeitig mit den Zonenvorschriften zu erlassen oder nötigenfalls anzupassen.

§ 35 Bau- und Strassenlinienpläne

¹ Bau- und Strassenlinienpläne konkretisieren die im kommunalen Strassennetzplan vorgesehenen Verkehrsflächen, legen die Feinerschliessung für neue Überbauungen fest und bestimmen im weiteren den Abstand, den die Bauten von den Verkehrsflächen einzuhalten haben.

² Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen über den Erlass der Zonenvorschriften.

³ Bau- und Strassenlinienpläne, die sich auf einen kommunalen Strassennetzplan abstützen, werden vom Gemeinderat erlassen.

⁴ Bau- und Strassenlinienpläne sind für jedermann verbindlich.

§ 36 Erschliessungsreglemente

Die Gemeinden erlassen Erschliessungsreglemente, in denen insbesondere die Art und die Funktion der Erschliessungsanlagen, die Trägerschaft, die Eigentumsverhältnisse, die Finanzierung und der Unterhalt geregelt werden.

3. Sondernutzungsplanung (Quartierplanung)

§ 37 Zweck

¹ Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.

² Die Erstellung eines Quartierplans kann von den beteiligten Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern oder von der Gemeinde veranlasst werden.

§ 38 Inhalt

¹ Quartierpläne legen für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung fest.

² Der Quartierplan kann insbesondere enthalten:

- a. Vorschriften über Lage, Grösse, Gestaltung und Nutzung der Bauten und Freiflächen sowie deren Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- b. Vorschriften über die Versorgung mit Energie, über die Nutzung von Abwärme und über die Anwendung erneuerbarer Energien;
- c. Vorschriften über Entsorgungsanlagen wie Kompostplätze und Sammelstellen;
- d. eine Baulandumlegung, die Erteilung von Enteignungsrechten sowie Vorschriften über die Einräumung von Dienstbarkeiten, Kaufrechten und ähnlichen privatrechtlichen Verhältnissen;
- e. Massnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaus und der Wohneigentumsförderung.

§ 39 Form

Der Quartierplan besteht aus einem Plan oder mehreren Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht, in dem die Ziele, die Schritte zur Realisierung und die Folgekosten aufgezeigt werden.

§ 40 Verhältnis zu den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung

¹ Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten.

² Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne gelten als aufgehoben, soweit sie im Widerspruch zu einem rechtskräftigen Quartierplan stehen.

§ 41 Ordentliches Verfahren

Die Gemeindeversammlung bzw. der Einwohnerrat erlässt nach dem Verfahren über die Aufstellung der Zonenvorschriften:

- a. Quartierpläne innerhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht, für welche die Zonenvorschriften keine Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung und Gestaltung enthalten;
- b. Quartierpläne ausserhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht.

§ 42 Vereinfachtes Verfahren

¹ Der Gemeinderat erlässt den Quartierplan, sofern die Zonenvorschriften Bestimmungen über Art und Mass der quartierplanmässigen Nutzung und Gestaltung sowie über die verkehrsmässige Erschliessung enthalten.

² Für das Verfahren gelten im übrigen die Bestimmungen über das ordentliche Quartierplanverfahren.

§ 43 Eigentumsverhältnisse

¹ Für Quartierpläne innerhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht gilt:

- a. Die an der Quartierplanung beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer regeln die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten im Quartierplanvertrag.
- b. Kommt ein Quartierplanvertrag nicht zustande, werden die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten nach den Bestimmungen über die Durchführung der Baulandumlegung festgelegt, sofern dem Quartierplan eine Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zustimmt, die zusammen über mindestens 2/3 der Quartierplanfläche verfügt.

² Für Quartierpläne ausserhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht gilt:

- a. Wird der Quartierplan von den Grundeigentümerinnen bzw. den Grundeigentümern veranlasst, sind die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten im Quartierplanvertrag zu regeln.
- b. Wird der Quartierplan von der Gemeinde veranlasst, muss ihm eine Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zustimmen, die zusammen über mindestens 2/3 der Quartierplanfläche verfügt. Die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten werden vom Gemeinderat nach den Bestimmungen über die Durchführung der Baulandumlegung festgelegt.

§ 44 Übernahme des Grundstückes

¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die gegen den Quartierplan Einsprache erhoben haben, können innert eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans von der Gemeinde die Übernahme ihrer im betroffenen Gebiet liegenden Grundstücke verlangen.

² Art und Höhe der Entschädigung werden im Streitfall vom Enteignungsgericht festgesetzt.

§ 45 Baulandumlegung im Quartierplanverfahren

¹ Für die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten und für die Ausscheidung und Abtretung des für Verkehrsflächen sowie öffentliche Werke und Anlagen benötigten Landes gelten sinngemäss die Bestimmungen über die Baulandumlegung.

² Einsprachen gegen die Neuzuteilung können während der Auflage des Quartierplans geltend gemacht werden.

³ Die Planungskosten werden, sofern nichts anderes vereinbart wird, nach Abzug allfälliger Beiträge der öffentlichen Hand, auf die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verteilt. Dabei ist das für Baulandumlegungen geltende Verfahren sinngemäss anzuwenden.

§ 46 Genehmigung

¹ Die Quartierpläne bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrates.

² Die Genehmigung wird nur erteilt, wenn die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend sichergestellt sind.

§ 47 Änderung und Aufhebung des Quartierplans

¹ Änderungen des Quartierplans können nur im Verfahren durchgeführt werden, das für den Erlass massgeblich gewesen ist.

² Bei Änderungen, welche das Gesamtkonzept nicht berühren, ist eine Anpassung des Quartierplanvertrages nicht erforderlich.

³ Wird mit der Überbauung nach Quartierplan nicht innert fünf Jahren seit der Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen oder ist sie nur zu einem kleinen Teil verwirklicht, ist der Quartierplan zu

überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Gegebenenfalls ist die Genehmigung des Quartierplanes auf Antrag der Gemeinde oder anderer am Quartierplan beteiligter Personen vom Regierungsrat zu widerrufen.

4. Spezielle Bestimmungen

§ 48 Nutzungskonzentration

Die Gemeinden können bei der Aufhebung eines Teils einer Bauzone die wegfallende Nutzung über Teilzonen- oder Quartierpläne durch Nutzungskonzentration auf den verbleibenden Teil der Bauzone verlagern.

§ 49 Kommunale Baulinien

¹ Die Gemeinden können im Rahmen ihrer Nutzungsplanung Baulinien festlegen, sofern nicht der Kanton zuständig ist oder der Kanton auf die Festlegung von Baulinien verzichtet.

² Die Gemeinden können hinter den kantonalen Baulinien eigene legen.

³ Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen über den Erlass der Zonenvorschriften.

§ 50 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

¹ Die Zonenvorschriften können vorsehen, dass der Gemeinderat bei Überbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen, unter anderem von den Nutzungsmassen nach § 18 RBG, der Gebäudelänge und der Gebäudehöhe im Sinne der verdichteten Bauweise gestatten kann, sofern eine hohe Wohnqualität und gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet sind.

² Die Zonenvorschriften regeln die Mindestfläche für eine solche Überbauung und legen die maximal zulässigen Abweichungen von den für dieses Gebiet geltenden Zonenvorschriften fest.

§ 51 Gebiete für neue Verkaufseinheiten

^{1 12} Neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs sind zulässig

- a. in den Wohn-, Wohn- und Geschäfts-, Kern- und Zentrumszonen bis zu einer Nettoladenfläche von 1'000 m²;
- b. in den Gewerbe- und Industriezonen bis zu einer Nettoladenfläche von 500 m².

² Neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche von mehr als 1'000m² in Wohn-, Wohn- und Geschäfts-, Kern- und Zentrumszonen und solche mit mehr als 500 m² in Gewerbe- und Industriezonen unterstehen der Quartierplanpflicht und sind unter Berücksichtigung der Grundsätze der kantonalen und kommunalen Raumordnung zulässig.¹³

³ Der Regierungsrat regelt in der Verordnung das Verfahren, die Berechnung der Nettoladenfläche und die Erschliessungsvoraussetzungen.

§ 52 Musterreglemente

Der Regierungsrat erstellt Musterreglemente für die Nutzungs- und Erschliessungsplanung, wobei u.a. Darstellungen, Definitionen und Berechnungsweisen in der Verordnung festgelegt werden.

§ 52a¹⁴ Standorte von Mobilfunkanlagen

¹ Die Gemeinden sind berechtigt, im Rahmen der Nutzungsplanung aus Gründen des Natur-, Landschafts-, Ortsbild- oder Denkmalschutzes Gebiete festzulegen, in denen keine oder nicht sichtbare Mobilfunkanlagen zulässig sind. Voraussetzung ist der Nachweis, dass trotz Festlegung solcher Gebiete eine qualitativ gute Mobilfunkversorgung gewährleistet ist und der Wettbewerb unter den Mobilfunkanbietern funktioniert.

² Die Mobilfunkbetreiber sind frühzeitig in solche Nutzungsplanungsverfahren einzubeziehen.

12Fassung vom 16. Oktober 2008 (GS 36.889), in Kraft seit 1. Februar 2009.
13Fassung vom 16. Oktober 2008 (GS 36.889), in Kraft seit 1. Februar 2009.
14Ergänzung vom 9. Dezember 2009 (GS 37.37), in Kraft seit 1. Oktober 2010.

D. Vorsorgliche Massnahmen zur Sicherung der Raumplanung

§ 53 Planungszonen

¹ Während der Zeit, in welcher der Erlass oder die Änderung von Richt- und Nutzungsplänen und den dazugehörigen Reglementen vorbereitet wird, können Planungszonen für das ganze Gemeindegebiet, Teile davon oder einzelne Parzellen beschlossen werden, um Vorkehren zu verhindern, welche die Verwirklichung der laufenden Planung verunmöglichen oder erschweren könnten.

² Der Beschluss über die Planungszonen umschreibt, welche baubewilligungspflichtigen Vorkehren während der Dauer der Planungszone zu unterlassen sind.

³ Das Verfahren für den Erlass der Planungszonen ist wie folgt geregelt:

- a. Die Bau- und Umweltschutzdirektion erlässt Planungszonen, soweit sie der Sicherung und Durchführung der kantonalen Richt- und Nutzungsplanung dienen. Der Gemeinderat erlässt Planungszonen zur Sicherung und Durchführung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung.
- b. Der Erlass der Planungszonen ist öffentlich bekanntzumachen und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie den Inhaberinnen und Inhabern von Baurechten schriftlich mitzuteilen.
- c. Gegen die Planungszone kann innert zehn Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden. Der Beschwerde kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

⁴ Planungszonen dürfen für die Dauer von fünf Jahren erlassen werden.

⁵ Planungszonen sind im Grundbuch anzumerken.¹⁵

⁶ Sie sind bei Rechtskraft der zu sichernden Planung mit öffentlicher Anzeige aufzuheben und beim Grundbuchamt zur Löschung zu beantragen.

§ 54 Bausperre

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag des Gemeinderates oder der Bau- und Umweltschutzdirektion die Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen im Einzelfall für einen Zeitraum von bis zu einem Jahr ausstellen, wenn das Baugesuch Anlass gibt, die Verwirklichung der laufenden Planung zu verunmöglichen oder zu erschweren.

² Die Baubewilligungsbehörde verfügt die Ausstellung des Baubewilligungsverfahrens. Einer gegen diese Verfügung erhobenen Beschwerde kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

³ Die Bausperre kann durch eine Planungszone abgelöst werden. Die Bausperre und die nachfolgende Planungszone dürfen zusammen nicht länger als fünf Jahre dauern.

⁴ Sofern nach Ablauf der Bausperre keine Planungszone erlassen wird, behandelt die Baubewilligungsbehörde das Baugesuch weiter.

Zweiter Teil: Baulandumlegung und Grenzmutationen

A. Grundsätze der Baulandumlegung

§ 55 Zweck

¹ Mit der Baulandumlegung wird die bestehende Parzellenordnung auf die Nutzungsplanung abgestimmt.

² Grundstücke sind in der Weise neu zu bilden, dass sie sich in Lage, Form und Grösse für eine recht- und zweckmässige bauliche Nutzung eignen.

³ Die Baulandumlegung dient insbesondere:

- a. zur Realisierung der rechtskräftigen Nutzungsplanung;

¹⁵Vom Bund genehmigt am 22. Juni 1998.

- b. als Begleitmassnahme zur Nutzungsplanung, etwa bei der Nutzungskonzentration im Teilzonen- oder Quartierplanverfahren;
- c. zur Erschliessung von Land für Wohn-, Gewerbe- und Industriebauten;
- d. zur Erneuerung von bereits bestehenden Quartieren;
- e. zur Ausscheidung von Land für Werke und Anlagen, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erstellt werden sollen.

§ 56 Umlegungsgebiet

Das Umlegungsgebiet umfasst Grundstücke in der Bauzone. Es können auch anstossende Grundstücke ausserhalb der Bauzone zur Arrondierung und Entflechtung einbezogen werden.

§ 57 Information

Der Gemeinderat informiert die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer frühzeitig über Ziel und Ablauf der Baulandumlegung.

B. Einleitung des Umlegungsverfahrens und Festlegung des Perimeters

§ 58 Einleitungsbeschluss

¹ Der Gemeinderat leitet das Umlegungsverfahren unverzüglich ein, wenn:

- a. eine oder mehrere Grundeigentümerinnen bzw. ein oder mehrere Grundeigentümer oder
- b. der Regierungsrat es beantragen, oder
- c. er es selbst als zweckmässig erachtet.

² Der Beschluss, eine Baulandumlegung einzuleiten, kann nur zusammen mit dem Umlegungsperimeter angefochten werden.

§ 59 Umlegungsperimeter

¹ Nachdem der Gemeinderat die in Frage kommenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer angehört hat, bestimmt er innerhalb von drei Monaten seit dem Einleitungsbeschluss den Umlegungsperimeter und gibt ihn der zuständigen kantonalen Behörde zur Vorprüfung.

² Der Umlegungsperimeter ist während dreissig Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage wird im Amtsblatt und auf andere geeignete Weise bekannt gemacht. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen.

³ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke innerhalb des Umlegungsperimeters oder daran angrenzend liegen, können innerhalb der Auflagefrist beim Regierungsrat schriftlich und begründet Beschwerde erheben. Das Verfahren ist unter Vorbehalt von § 20 Absatz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 13. Juni 1988¹⁶ kostenlos. Sobald über die Beschwerde rechtskräftig entschieden ist, gilt die Baulandumlegung als beschlossen.¹⁷

⁴ Bleibt der Umlegungsperimeter unangefochten, erklärt der Gemeinderat die Baulandumlegung als beschlossen.

§ 60 Teilnahmepflicht und Anmerkung im Grundbuch

¹ Durch den Beschluss der Baulandumlegung werden die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke innerhalb des Umlegungsperimeters liegen, zur Teilnahme an der Umlegung verpflichtet.

² Der Einbezug der Grundstücke in den Umlegungsperimeter wird im Grundbuch angemerkt.¹⁸

§ 61 Baulandumlegungsgenossenschaft

¹ Mit dem Beschluss der Baulandumlegung bilden die daran beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Baulandumlegungsgenossenschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit.

² Die Baulandumlegungsgenossenschaft konstituiert sich selbst.

16GS 29.677, SGS 175
17Fassung vom 10. Juni 2004 (GS 35.302), in Kraft seit 1. Januar 2005.
18Vom Bund genehmigt am 22. Juni 1998.

³ Die Versammlung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter wählt eine Vollzugskommission als ausführendes Organ sowie eine Schätzungskommission, die alle Bewertungsentscheide trifft.

⁴ Den beiden Kommissionen dürfen nicht die gleichen Mitglieder angehören. Die an der Baulandumlegung beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dürfen nicht in die Schätzungskommission gewählt werden.

§ 62 Massnahmen zur Sicherung der Baulandumlegung

¹ Nach Einleitung des Baulandumlegungsverfahrens kann der Gemeinderat über das Umlegungsgebiet eine Planungszone beschliessen oder Bausperren beantragen.

² Ist der Umlegungssperimeter rechtskräftig, dürfen an den Grundstücken des Umlegungsgebietes ohne Zustimmung der Vollzugskommission und der zuständigen kantonalen Behörde weder tatsächliche noch rechtliche Änderungen vorgenommen werden, welche die Baulandumlegung erschweren könnten (Umlegungsbann).

C. Durchführung der Baulandumlegung

§ 63 Neuzuteilung

¹ Neu zugeteilt werden die eingebrachten Flächen nach Abzug der benötigten Flächen für den Gemeinbedarf wie Verkehrsanlagen, Spielplätze, Freizeitanlagen und weitere, den gemeinsamen Bedürfnissen des Umlegungsgebietes dienenden Anlagen (Verteilungsfläche).

² Wer an der Baulandumlegung beteiligt ist, erhält aus der Verteilungsfläche seinen Anspruch, der nach Lage und Wert dem eingebrachten Land annähernd entspricht (Realersatzprinzip).

³ Der Abzug an benötigten Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt im Verhältnis der eingebrachten Fläche oder des eingebrachten Wertes.

⁴ Massgebend für die Neuzuteilung sind:

- a. ein rechtskräftiger Strassennetzplan;
- b. eine rechtskräftige Nutzungsplanung;
- c. die rechtsgültigen Daten der amtlichen Vermessung;
- d. die Eintragung im Grundbuch;
- e. die wertbestimmenden Faktoren wie Baugrund, Vorzugslage oder besondere Investitionen.

§ 64 Wertausgleich

¹ Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld auszugleichen.

² Dinglich Berechtigten, welchen aus der Baulandumlegung ein besonderer Nutzen erwächst, kann ein angemessener Vorteilsausgleich auferlegt werden. Erwächst ihnen ein besonderer Nachteil, werden sie entschädigt.

³ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsfläche nicht ausreicht, um ein Grundstück zu bilden, welches sich zur zonen- oder quartierplanmässigen Überbauung eignet, haben keinen Anspruch auf Neuzuteilung von Land. Sie erhalten stattdessen volle Entschädigung in Geld.

§ 65 Flächen für den Gemeinbedarf

¹ Flächen für Verkehrsanlagen, die der Erschliessung der einzelnen Grundstücke im Umlegungsgebiet dienen und Kinderspielplätze, die den Bedürfnissen der Bevölkerung im Umlegungsgebiet dienen, sind entweder dem Gemeinwesen entschädigungslos abzutreten oder unentgeltlich als Anmerkungsgrundstücke auszuscheiden.

² Zu den Verkehrsanlagen zählen insbesondere die Strassen sowie die gemäss Strassengesetz dazugehörenden Anlagen.

³ Weitergehende Abtretungen für Flächen des Gemeinbedarfs hat das Gemeinwesen voll zu entschädigen.

§ 66 Massgebender Wert

¹ Für die Bewertung der an der Baulandumlegung beteiligten Grundstücke ist der Verkehrswert massgebend.

² Massgebender Zeitpunkt für die Bestimmung des Verkehrswertes ist die Auflage des Neuzuteilungsplanes.

§ 67 Bereinigung der Rechte und Lasten

¹ Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen können aufgehoben, geändert oder auf neue Grundstücke verlegt werden. Für die Ordnung der Grundpfandverhältnisse finden die vom Schweizerischen Zivilgesetzbuch für die Güterzusammenlegung aufgestellten Bestimmungen Anwendung (Artikel 802 ff. ZGB).

² Die Bereinigung der Rechte und Lasten ist Bestandteil der Neuzuteilung.

§ 68 Nutzungsplanung

Voraussetzung für die Auflage des Neuzuteilungsplanes ist eine rechtskräftige Nutzungsplanung, welche den Anforderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung sowie dieses Gesetzes entspricht.

§ 69 Erstellung und Auflage des Neuzuteilungsplans

¹ Ist der Umlegungssperimeter rechtskräftig, erstellt die Vollzugskommission aufgrund der vorstehenden Vorschriften unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einen Neuzuteilungsplan.

² Nach Vorprüfung durch den Kanton und die Gemeinde ist der Neuzuteilungsplan mit den bereinigten Rechten und Lasten während dreissig Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage wird im Amtsblatt und auf andere geeignete Weise bekannt gemacht. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen.

³ Mit der Auflage des Neuzuteilungsplanes werden ebenfalls die Entscheide der Schätzungskommission aufgelegt, welche für die Neuzuteilung massgebend sind.

⁴ Dinglich Berechtigte, welche von der Baulandumlegung unmittelbar betroffen sind, können innert der Auflagefrist bei der Vollzugskommission schriftlich und begründet Einsprache erheben. Die eingegangenen Einsprachen erledigt die Vollzugskommission soweit als möglich auf dem Wege der Verständigung. Über unerledigte Einsprachen entscheidet der Regierungsrat. Das Verfahren ist unter Vorbehalt von § 20 Absatz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 13. Juni 1988¹⁹ kostenlos.²⁰

§ 70 Genehmigung und Eintrag im Grundbuch

¹ Der Neuzuteilungsplan mit den bereinigten Rechten und Lasten bedarf zu seiner Gültigkeit der Genehmigung durch den Regierungsrat.

² Auf Antrag der Vollzugskommission kann der Regierungsrat eine Teilgenehmigung aussprechen, wenn die betreffenden Grundstücke in einem Gebiet liegen, welches durch hängige Einsprachen nicht berührt wird.

³ Der genehmigte Neuzuteilungsplan bildet den Rechtsgrundaussweis für die Eintragung des neuen Besitzstandes in das Grundbuch.

§ 71 Ausgleichszahlungen und Umlegungskosten (Kostenverteiler)

¹ Nach Genehmigung der Neuzuteilung legt die Schätzungskommission den Kostenverteiler unter Anzeige an die Betroffenen während dreissig Tagen auf.

² Der Kostenverteiler enthält eine Aufstellung der für den Wertausgleich vorgesehenen Ausgleichszahlungen (Mehr- und Minderwerte, Vorteilsausgleich und Entschädigungen) sowie über die Verteilung der Umlegungskosten.

³ Die Kosten für die Baulandumlegung tragen die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nach Massgabe der erhaltenen Vorteile. Das Gemeinwesen hat sich darüber hinaus an den Umlegungskosten zu beteiligen, wenn die Umlegung einem überwiegenden öffentlichen Interesse dient.

⁴ Für die Umlegungskosten und für die Ausgleichszahlungen besteht ohne Eintrag im Grundbuch zugunsten der Baulandumlegungsgenossenschaft ein gesetzliches Grundpfandrecht, das allen

anderen Pfandrechten vorangeht. Dieses Pfandrecht kann von der Genossenschaft an einen anderen Gläubiger abgetreten werden.

⁵ Die Betroffenen können innert der Auflagefrist bei der Schätzungskommission schriftlich und begründet Einsprache erheben. Die eingegangenen Einsprachen erledigt die Schätzungskommission soweit als möglich auf dem Wege der Verständigung. Über unerledigte Einsprachen entscheidet das Enteignungsgericht.

D. Vereinfachtes Verfahren

§ 72 Grenzregulierung

¹ Wird die zweckmässige Überbauung nur eines Grundstücks oder nur einer Gruppe von Grundstücken infolge ungünstigen Grenzverlaufs erschwert oder verunmöglicht, so kann zur Grenzverbesserung eine Baulandumlegung im vereinfachten Verfahren (Grenzregulierung) gemäss dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes²¹ durchgeführt werden.

² Die interessierte Grundeigentümerin bzw. der interessierte Grundeigentümer kann beim Gemeinderat die Mitwirkung der Eigentümerinnen bzw. der Eigentümer der anstossenden Grundstücke verlangen.

³ Der Gemeinderat beschliesst nach Anhörung der betroffenen dinglich Berechtigten ohne Auflageverfahren über die Einleitung einer Grenzregulierung, über den neuen Grenzverlauf und über allfällige Ausgleichszahlungen. Dieser Beschluss kann beim Regierungsrat angefochten werden.

E. Baulandumlegung nach privatrechtlicher Vereinbarung

§ 73 Anforderungen und Verfahren

¹ Baulandumlegungen können auch durch privatrechtliche Vereinbarung eingeleitet und durchgeführt werden.

² Die beteiligten Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer teilen den Umlegungsperimeter dem Gemeinderat und der zuständigen kantonalen Behörde mit. Diese geben ihnen die im öffentlichen Interesse einzuhaltenden Randbedingungen bekannt.

³ Privatrechtlich vereinbarte Baulandumlegungen bedürfen einer Bewilligung im Sinne der Bestimmungen über die Grenzmutationen.

⁴ Der Regierungsrat legt in der Verordnung diejenigen Bestimmungen des öffentlichrechtlichen Verfahrens fest, welche bei der Durchführung der Baulandumlegung nach privatrechtlicher Vereinbarung einzuhalten sind.

⁵ Die Neuzuteilung wird im Grundbuch eingetragen, wenn die dinglich Berechtigten den Neuzuteilungsplan unterzeichnet haben und dieser öffentlich beurkundet ist.

F. Grenzmutationen

§ 74 Begriff und Voraussetzungen

¹ Mit der Grenzmutation werden:

- a. die Grenzen zwischen Grundstücken durch Vereinbarung neu festgelegt,
- b. Grundstücke einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers vereinigt oder
- c. ein Grundstück einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers in mehrere Grundstücke aufgeteilt.

² Durch Grenzmutationen darf kein Zustand herbeigeführt werden, welcher der Nutzungsplanung und den Bauvorschriften widerspricht.

³ Der Regierungsrat regelt in der Verordnung, in welchen Fällen Grenzmutationen der Bewilligung einer kantonalen Behörde bedürfen.

⁴ Auflagen, die mit der Mutationsbewilligung verbunden werden, sind auf Anmeldung der Bewilligungsbehörde hin im Grundbuch anzumerken.²²

Dritter Teil: Enteignung und Eigentumsbeschränkungen

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 75 Geltungsbereich

Die Vorschriften dieses Abschnittes gelten für alle Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, soweit sie durch planerische Massnahmen aufgrund der Raumplanungsgesetzgebung herbeigeführt werden und nicht Bundesrecht zur Anwendung kommt.

§ 76 Verhältnis zum Enteignungsgesetz

Soweit dieses Gesetz über Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, keine abweichenden Vorschriften aufstellt, gelten die Bestimmungen des kantonalen Enteignungsgesetzes.

B. Enteignungen

§ 77 Gewährung des Enteignungsrechtes

¹ Mit dem rechtskräftigen Erlass der Nutzungsplanung (inkl. kommunaler Strassennetzpläne) wird dem planenden Gemeinwesen auch das Enteignungsrecht für die darin vorgesehenen Werke gewährt.

² Das planende Gemeinwesen kann in der Nutzungsplanung das Enteignungsrecht an Dritte übertragen, welche in Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe ein Werk realisieren.

C. Eigentumsbeschränkungen

§ 78 Entschädigung und Rückgriff

¹ Führen raumplanerische Massnahmen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, hat das Gemeinwesen, das die Planung erlassen hat, die Betroffenen voll zu entschädigen.

² Auf Klage hin entscheidet das Enteignungsgericht über die Entschädigung. Der Entschädigungsanspruch verwirkt mit Ablauf von sechs Monaten ab Rechtskraft des Beschlusses der Eigentumsbeschränkung. Diese Frist kann nur durch schriftliche Abrede der Parteien erstreckt werden.

³ Das entschädigungspflichtige Gemeinwesen kann auf andere Träger einer öffentlichen Aufgabe Rückgriff nehmen, für deren Werke die Planung erlassen wurde.

§ 79 Anmerkung im Grundbuch

¹ Bei Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, ist die Auszahlung von Entschädigungen und deren Betrag im Grundbuch anzumerken.²³

² Die Anmeldung dieser Anmerkung beim Grundbuchamt obliegt dem entschädigungspflichtigen Gemeinwesen.

§ 80 Umwandlung in eine Enteignung

¹ Kommt die Eigentumsbeschränkung einer Enteignung gleich und ist sie für die Eigentümerin bzw. den Eigentümer unzumutbar, können diese beim Enteignungsgericht die Enteignung verlangen (Heimschlagsrecht).

²²Vom Bund genehmigt am 22. Juni 1998.

²³Vom Bund genehmigt am 22. Juni 1998.

² Der gleiche Anspruch steht sowohl der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer als auch dem Gemeinwesen dann zu, wenn die Entschädigung mehr als zwei Drittel des Verkehrswertes des ursprünglichen, ungeschmäleren Rechtes ausmacht.

³ Das Verfahren richtet sich sinngemäss nach den Bestimmungen über die Ausdehnung der Enteignung.

§ 81 Verzicht auf die Eigentumsbeschränkung

Innert sechs Monaten, nachdem der Entscheid über die Entschädigung in Rechtskraft erwachsen ist, kann das betroffene Gemeinwesen anstelle der Bezahlung der Entschädigung die Eigentumsbeschränkung aufheben.

§ 82 Rückerstattung

¹ Wird die Eigentumsbeschränkung vor Ablauf von zehn Jahren rechtskräftig aufgehoben oder wesentlich gemildert, so kann von der jeweiligen Eigentümerin bzw. vom jeweiligen Eigentümer eine angemessene Rückerstattung verlangt werden.

² Die Rückerstattung ist vom Gemeinwesen, das die Entschädigung bezahlt hat, beim Enteignungsgericht innert sechs Monaten seit der Aufhebung oder Milderung der Eigentumsbeschränkung geltend zu machen.

Vierter Teil: Allgemeine Bauvorschriften

A. Baureife der Grundstücke

§ 83 Baureife

¹ Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

² Baureif ist ein Grundstück, wenn es nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet und erschlossen ist.

³ Ein Grundstück ist erschlossen, wenn:

- a. die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen vorhanden sind bzw. so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist oder
- b. die Erschliessungsanlagen gleichzeitig mit dem Neubau erstellt werden.

§ 84 Vorfinanzierung der Erschliessung

¹ Die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen können die Kosten für die Projektierung und Erstellung von Erschliessungsanlagen vorfinanzieren, wenn:

- a. der kommunalen Erschliessungsplanung entsprechende Projekte vorliegen, die von der Gemeinde oder, sofern Gemeindefestsetzungen dies vorsehen, vom Gemeinderat genehmigt worden sind;
- b. ein von der Gemeinde genehmigter öffentlichrechtlicher Vertrag über die Finanzierung vorliegt;
- c. die Kredite für die Rückfinanzierung bewilligt sind.

² Auf die Kredite für die Rückfinanzierung kann verzichtet werden, wenn:

- a. die Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer von Anfang an auf die Rückerstattung verzichten oder
- b. im Vertrag festgelegt wird, dass eine Rückerstattung erst erfolgt, falls die Gemeinde die Kredite später bewilligt.

§ 85 Selbsterschliessung

Die Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer können die Erschliessungsanlagen selber projektieren und erstellen, wenn:

- a. der kommunalen Erschliessungsplanung entsprechende Projekte vorliegen, die von der Gemeinde oder, sofern Gemeindereglemente dies vorsehen, vom Gemeinderat genehmigt worden sind;
- b. die in den Erschliessungsreglementen enthaltenen Vorgaben erfüllt sind;
- c. ein von der Gemeinde genehmigter öffentlichrechtlicher Vertrag über die weiteren Modalitäten wie Zeitpunkt und Übernahme von Rechten und Pflichten durch das Gemeinwesen, Anschlussmöglichkeiten und Mitfinanzierung der Nachbarn, Enteignungsfragen u.a. vorliegt.

B. Nutzung der Grundstücke

§ 86 Art und Mass der Nutzung

Die Zonenvorschriften bestimmen Art und Mass der Nutzung.

§ 87 Immissionsschutz

¹ Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen.

² Bestehende Betriebe und Anlagen, die durch Veränderungen in ihrem Betrieb oder ihrer Nutzung dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften nicht mehr entsprechen, können geschlossen werden, sofern Immissionen wie Lärm, Rauch, Erschütterungen und Geruch nicht durch weniger einschneidende Massnahmen auf das zonenkonforme Immissionsmass reduziert werden können.

§ 88 Nutzungsübertragung

¹ Die Gemeinden können in den Zonenvorschriften die Übertragung nicht beanspruchter baulicher Nutzung auf benachbarte Grundstücke vorsehen.

² Die Übertragung erfolgt durch die Bestellung von Dienstbarkeiten, die nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden können.

³ Gemeinden, welche die Nutzungsübertragung gestatten, haben einen nach Grundstücken geführten Ausnützungskataster anzulegen, der Auskunft über die grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragene Ausnützung gibt.

§ 89 Nutzungsumlagerung

¹ Sofern eine Überbauungsziffer in Kombination mit einer Ausnützungsziffer nach § 18 RBG vorgesehen ist, können die Gemeinden eine Nutzungsumlagerung gestatten, wobei von der Überbauungsziffer abgewichen werden kann.

² Die Gemeinden regeln in den Zonenvorschriften die Voraussetzungen für die Nutzungsumlagerung.

C. Abstände und Baulinien

I. Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken

§ 90 Grenzabstände

¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Fassadenüberterragende Gebäudeteile nach § 53 RBV gelten als für die Ermittlung der projizierten Fassadenlinie unbedeutend vorspringende Gebäudeteile.

² Fassaden mit oder ohne Öffnung müssen entsprechend ihrer Länge und Geschosszahl folgende Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken einhalten:

Fassadenlänge	Geschosszahl				
	1	2	3	4	5
bis 6 m	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
über 6 m–12 m	2,5	3,0	4,0	5,0	6,0
über 12 m–24 m	3,0	4,0	5,5	7,0	8,5
über 24 m–36 m	3,0	5,0	7,0	9,0	11,0

³ Für weitergehende Längen- und Geschosszahlen von Gebäuden wird der Grenzabstand von der Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse festgelegt.

⁴ Der Regierungsrat regelt in der Verordnung die Einzelheiten über die Berechnung der Grenzabstände und bestimmt den Abstand unterirdischer Bauten.

§ 91 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

² Bei Bauten auf demselben Grundstück ist er in gleicher Weise einzuhalten, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge, sofern es sich nicht um eingeschossige, unbewohnbare Klein- und Anbauten wie Garagen und Schöpfe handelt.

§ 92 Stützmauern und Einfriedigungen

¹ Stützmauern und Einfriedigungen, welche die Höhe von 1,2 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze oder mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft halbscheidig auf die Grenze gestellt werden.

² Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedigungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.

³ Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2,5 m überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.

⁴ Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen.

⁵ Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.

§ 93 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen, die nicht durch eine Stützmauer gesichert sind, dürfen das Nachbargrundstück nicht unzumutbar beeinträchtigen und müssen einen Abstand von 0,6 m zur Grenze einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft kann von dieser Abstandsvorschrift abgewichen werden.

² Stützmauern, steile Böschungen und sonstige bauliche Anlagen, bei denen eine Absturzgefahr besteht, sind mit den notwendigen Abschränkungen zu versehen. Diese unterliegen nicht den Abstandsvorschriften.

II. Abstandsvereinbarungen

§ 94 Näher- und Grenzbaurecht

¹ Von den Grenzabständen kann abgewichen werden, sofern Vereinbarungen über Näher- oder Grenzbaurechte beigebracht werden.

² Diese Vereinbarungen bedürfen zur Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung als Dienstbarkeit in das Grundbuch. Diese Dienstbarkeiten dürfen nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden.

³ Der Regierungsrat legt in der Verordnung fest, in welchen Fällen von der Bestellung von Näher- und Grenzbaurechten abgesehen werden kann.

⁴ Von der Bestellung eines Grenzbaurechtes kann abgesehen werden, wenn:

- a. die Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung vorsehen, dass seitlich an die Grenze gebaut werden muss. In diesem Falle bestimmt das gemäss Nutzungsplanung zulässige Gebäudeprofil den Umfang des Grenzbaurechtes (geschlossene Bauweise);
- b. Reihenhäuser oder Bauten gemäss Quartierplan oder Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan erstellt werden;
- c. bereits an der Grenze ein Gebäude steht (gesetzliches Grenzbaurecht).

⁵ In allen anderen Fällen bestimmt sich der Umfang des Grenzbaurechtes nach der der Bestellung des Grenzbaurechtes zugrundeliegenden Vereinbarung.

III. Vorschriften über Abstände zu Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

§ 95 Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

Wo die Baulinien nichts anderes vorsehen, gelten folgende Minimalabstände für Bauten:

- a. an Kantonsstrassen:

- fünf Meter von der Strassenlinie, jedoch mindestens zehn Meter von der Strassenachse;
- b. an Gemeindestrassen und Privatstrassen, die dem allgemeinen Verkehr gewidmet sind und später von der Gemeinde übernommen werden sollen: vier Meter von der Strassenlinie, jedoch mindestens sieben Meter von der Strassenachse;
 - c. an Schienenwegen: zehn Meter von der äussersten Geleiseachse; ausgenommen sind Bauten, die mit dem Bahnbetrieb zusammenhängen oder die durch die Schiene erschlossen werden;
 - d. an öffentlichen Gewässern: der ordentliche Grenzabstand, jedoch mindestens sechs Meter. Wo keine Parzellengrenze besteht, wird der Abstand von der Oberkante der Uferböschung aus gemessen; ausgenommen sind Bauten im Bereich von Hafenanlagen. Der Regierungsrat regelt in der Verordnung den Abstand von eingedolten öffentlichen Gewässern;
 - e. an Waldrändern: zwanzig Meter;
 - f. an Fusswegen und Privatstrassen, die von der Gemeinde nicht übernommen werden: die gegenüber Nachbargrundstücken einzuhaltenden Grenzabstände;
 - g. an Friedhöfen: zwanzig Meter.

IV. Bau- und Strassenlinien

§ 96 Baulinien

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

² Baulinien gehen den Vorschriften über den Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen vor.

§ 97 Baulinienarten

¹ Baulinien legen den Mindestabstand einer Baute fest:

- a. von bestehenden und geplanten Strassen, Wegen, Plätzen und Parkierungsflächen;
- b. entlang von Schienenwegen;
- c. entlang von Leitungen von regionaler Bedeutung;
- d. entlang von Gewässern;
- e. entlang von Waldrändern;
- f. entlang von Schutzzonen;
- g. entlang von Friedhöfen.

² Gestaltungsbaulinien legen die Flucht eines Gebäudes verbindlich fest. Den Gestaltungsbaulinien gleichgestellt sind die im Rahmen der Zonenplanung ausgeschiedenen Gebäudegrundrisse oder Baufelder.

³ Weitere Baulinien können gelegt werden für:

- a. unterirdische Bauten und Bauteile;
- b. einzelne Stockwerke;
- c. Bauten und Anlagen, die dem Lärmschutz dienen.

⁴ Provisorische Baulinien können durch bestehende Bauten gezogen werden mit der Wirkung, dass im Falle der vollständigen Zerstörung nicht mehr vor diese Linie gebaut werden darf.

⁵ Werden Baulinien entlang von Waldrändern festgelegt, ist auf die örtlichen Waldverhältnisse Rücksicht zu nehmen und es ist ein Mindestabstand von zehn Metern zur Waldgrenze einzuhalten. Bei Gebieten, die weitgehend mit rechtmässig erstellten Bauten näher als 10 Meter am Wald überbaut sind, kann eine Baulinie, der vorbestandenen Situation Rechnung tragend, auch mit einem geringeren Abstand zur

Waldgrenze festgelegt werden. Bestehende Baulinien, die einen Mindestabstand von 10 Meter zum Wald nicht einhalten, müssen nicht angepasst werden, soweit sie ausserhalb des Waldes liegen.²⁴

§ 98 Strassenlinien

Strassenlinien begrenzen das Gebiet der bestehenden oder projektierten öffentlichen Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen.

§ 99 Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich von Verkehrsflächen

¹ Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen entlang von Verkehrsflächen unterliegen den Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.

² Massgebend ist die Strassenlinie oder, wo keine festgelegt ist, die Grundstücksgrenze.

³ Wo Strassenlinien festgelegt sind, dürfen Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen nicht vor dieser Linie errichtet werden.

⁴ Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen für den öffentlichen Strassen- und Wasserbau unterliegen nicht den Abstandsvorschriften dieses Gesetzes. Dies gilt auch für Stützmauern, Aufschüttungen und Anlagen Privater, die nachweisbar dem Lärmschutz (Lärmschutzwände) dienen. Der Regierungsrat regelt in der Verordnung die Voraussetzungen, die in diesem Falle lärmschutzmässig erfüllt sein müssen.

§ 100 Verordnung

Der Regierungsrat regelt in der Verordnung:

- a. das Verhältnis sich konkurrenzierender Abstände und Baulinien untereinander;
- b. wie und unter welchen Voraussetzungen das Gebiet zwischen Bau- und Strassenlinien genutzt werden darf;
- c. ob und wieweit Bauteile und befestigte Gegenstände über die gesetzlichen Bauabstände gemäss den Vorschriften über den Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen oder über die Baulinien hinausragen dürfen;
- d. wie und unter welchen Voraussetzungen das Gebiet zwischen den Strassenlinien genutzt werden darf.

D. Anforderungen an Bauten und Anlagen

§ 101 Sicherheit, Schutz der Gesundheit und Umweltschutz

¹ Alle Bauten und Anlagen müssen entsprechend ihrem Zweck die notwendige Standfestigkeit aufweisen und den Anforderungen der Hygiene, der Sicherheit, des Umweltschutzes, des Gewässerschutzes, der Energienutzung sowie den arbeits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Vorschriften genügen. Insbesondere sind:

- a. Wohn- und Arbeitsräume durch geeignete Massnahmen gegen Feuchtigkeit, Temperatureinflüsse, Wärmeverluste und Lärm zu dämmen sowie ausreichend zu belichten und zu belüften;
- b. Baumaterialien, die zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen können, nicht zu verwenden.

² Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen und Plätze dürfen nicht zu einer Behinderung und Gefährdung der Verkehrsteilnehmer führen. Garagen mit direkter Ausfahrt müssen mindestens einen Abstand von fünf Metern zur Strassenlinie einhalten.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann auf Kosten der Bauherrschaft Untersuchungen über die Baugrundverhältnisse verlangen, wenn die Stabilität des Baugrundes in Frage gestellt ist.

⁴ Bewilligungen für den Bau oder für wesentliche Änderungen von Grossüberbauungen oder von Läden für Güter des täglichen Bedarfs mit mehr als 500 m² Nettoverkaufsfläche werden nur erteilt, wenn:

- a. ein angemessener Platz für die Einrichtung von Sammelstellen für wiederverwertbare Abfälle und Sonderabfälle aus Haushalten und
- b. eine genügende Anzahl gedeckter Veloabstellplätze vorgesehen ist.

§ 102 Bauvorgang

¹ Bei der Erstellung baulicher Anlagen sind die anerkannten Regeln der Baukunde zu beachten.

² Insbesondere sind bei Bau- und Abbrucharbeiten die dem Stand der Technik entsprechenden Massnahmen zur Verhütung von Unfällen und zur Bekämpfung von Lärm, Staub und anderen Störungen zu treffen sowie umweltschonende und abfallvermindernde Verfahren anzuwenden.

§ 103 Baupolizeivorschriften

Der Regierungsrat erlässt in der Verordnung die Baupolizeivorschriften, insbesondere über:

- a. die Minimalmasse von Räumen, Gängen und Treppen, Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen;
- b. den Brandschutz;
- c. die Erstellung von Baugerüsten und die Schutzmassnahmen bei der Bauausführung;
- d. die Benützung öffentlichen Areals beim Bauvorgang.

§ 104 Orts- und Landschaftsbild

Alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung der Ziele des Natur-, Landschafts-, Denkmal- und Heimatschutzes derart zu gestalten und in die Umgebung einzugliedern, dass auf wertvolle Objekte Rücksicht genommen wird, insbesondere auf:

- a. wertvolle Orts- und Landschaftsbilder,
- b. für das Wohnumfeld wertvolle Innenhöfe,
- c. für das Siedlungsbild wichtige Baumbestände.

§ 104a²⁵ Mobilfunkanlagen

¹ Mobilfunkanlagen dürfen nur auf Dächern errichtet werden, wenn sie die kommunalen Bestimmungen über Dachaufbauten einhalten, nicht innerhalb des Gebäudes untergebracht werden können und die Dachlandschaft nicht verunstalten. Masten und all jene Bestandteile einer Mobilfunkanlage, welche aus technischen Gründen auf dem Dach angebracht werden müssen, sind nicht an die Mass- und Situierungsbestimmungen für Dachaufbauten gebunden, jedoch an das Verunstaltungsverbot.

² Auf dem Boden errichtete Mobilfunkmasten unterliegen keiner Höhenbeschränkung. Sie haben sich in die Landschaft und das Ortsbild einzuordnen und dürfen nur mit jenen Bestandteilen versehen werden, welche aus technischen Gründen am Masten befestigt werden müssen.

§ 105 Reklamen

¹ Im Interesse der Verkehrssicherheit sowie des Orts- und Landschaftsbildes ist das Aufstellen, Anbringen, Versetzen oder Ändern von Reklamen bewilligungspflichtig.

² Der Regierungsrat erlässt die näheren Bestimmungen in einer Verordnung. Er kann Ausnahmen von der Bewilligungspflicht vorsehen.

³ Die Gemeinden können im Rahmen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts eigene Reklamevorschriften erlassen. Soweit die Gemeinden keine Reklamevorschriften erlassen, gelten die Bestimmungen der Verordnung.

⁴ Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.

E. Ausstattung der Bauten und Anlagen**§ 106 Abstellplätze**

¹ Die Erstellung, der Umbau und die Zweckänderung von Bauten und Anlagen, für die ein Abstellplatzbedarf für Motorfahrzeuge und Fahrräder besteht, dürfen nur bewilligt werden, wenn eine bestimmte Anzahl Abstellplätze ausgewiesen wird.

² Die Abstellplätze können auf dem Grundstück selbst oder in unmittelbarer Nähe liegen.

³ Die Abstellplätze auf fremdem Boden sind durch Dienstbarkeiten grundbuchlich zu sichern. Diese können nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden.

⁴ Der Regierungsrat legt in der Verordnung den Normalabstellplatzbedarf fest und bestimmt, in welchen Fällen die Anzahl der Abstellplätze beschränkt werden kann.

⁵ Die Bau- und Umweltschutzdirektion legt nach Anhören der Gemeinde Reduktionsfaktoren fest, wobei insbesondere die Qualität der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr berücksichtigt wird.

§ 107 Ersatzabgabe

¹ Können die notwendigen Abstellplätze aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismässig hohem finanziellem Aufwand erstellt werden, entrichtet die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe an die Gemeinde.

² Die Gemeinde erlässt ein Ersatzabgabereglement.

³ Die Baubewilligungsbehörde bestimmt in der Baubewilligung den Normalbedarf, eine allfällige Reduktion sowie die entsprechende Ersatzabgabe nach Massgabe des Ersatzabgabereglementes.

⁴ Die Ersatzabgabe wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Ihr Ertrag ist zweckgebunden zu verwenden für die Erschliessung, den Bau, den Unterhalt sowie den Betrieb von öffentlichen Parkplätzen oder von privaten Parkplätzen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Ersatzabgabe kann innert 5 Jahren zurückgefordert werden, wenn die notwendigen Abstellplätze nachträglich erstellt werden.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Gemeinde die Sicherstellung der Ersatzabgabe vor der Erteilung der Baubewilligung verlangen.

§ 108 Behindertengerechte Bauweise

¹ Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist.

² In Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sind die Wohnungen im Erdgeschoss, bei solchen mit Erschliessung durch Lift zum Teil auch in den Obergeschossen, so zu erstellen, dass eine Anpassung an die Bedürfnisse Behinderter möglich ist. Die Zugänge zu den Wohnungen und Nebenräumen sowie Aussenanlagen sind hindernisfrei (rollstuhlgängig) zu gestalten. In schwierigen topographischen Verhältnissen können Ausnahmen gestattet werden.

³ Für Bauten, die Arbeitsplätze enthalten, gilt Absatz 2 sinngemäss.

⁴ Bei Umbauten und bei Nutzungsänderungen kann auf eine behindertengerechte Bauweise verzichtet werden, wenn der Aufwand und die Mehrkosten unverhältnismässig wären oder denkmalpflegerische Gründe dagegen sprechen.

⁵ Bei Parkplätzen von öffentlichen Gebäuden und Gebäuden mit Publikumsverkehr sind Parkfelder für Rollstuhlbenützerinnen und -benützer in der Nähe der Eingänge vorzusehen und deutlich zu kennzeichnen.

Fünfter Teil:**Bestandesgarantie, Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und Bauen ausserhalb der Bauzone****A. Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen****§ 109 Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen**

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden.

§ 110 Bestehende bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.

B. Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften**§ 111 Härtefall**

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen Ausnahmen gestatten, wenn die Anwendung der allgemeinen Bauvorschriften bei der Veränderung bestehender oder beim Wiederaufbau zerstörter Bauten und Anlagen für die Bauherrschaft mit erheblichen Nachteilen verbunden ist.

² Vorbehalten bleiben die Ausnahmeregelungen im Rahmen der kantonalen und kommunalen Nutzungsplanung.

§ 112 Erschliessung

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von den Vorschriften über die Erschliessungsvoraussetzungen eines Grundstückes machen:

- a. für Parzellen, die im Rahmen eines Quartierplanes oder einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan überbaut werden sollen;
- b. für Gebäude und Gebäudegruppen, die in topographisch schwierigem Gelände erstellt werden;
- c. für landwirtschaftlich genutzte Kleinbauten;
- d. für Parzellen, bei denen der Zugang durch dingliche Rechte genügend und dauernd gesichert ist.

§ 113 Abstände

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gestatten:

- a. für Bauten, die innerhalb eines Quartierplanperimeters erstellt werden und, wenn bei der stufenweisen Verwirklichung der Quartierplanüberbauung zwischen Neu- und Altbauten die Grenz- und Gebäudeabstände nicht eingehalten werden können;
- b. für Bauten, die innerhalb einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan erstellt werden;
- c. für Bauten innerhalb von Zonen für öffentliche Werke und Anlagen;
- d. um architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortsteile zu erhalten;
- e. für Bauten innerhalb von Industrie- und Gewerbebezonen, unter Berücksichtigung feuerpolizeilicher Gesichtspunkte;
- f. wenn auf der Nachbarparzelle bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits ein Gebäude mit geringerem Abstand, als dieses Gesetz vorschreibt, steht;
- g. bei nachträglichen, energietechnisch bedingten Aussendämmungen;
- h. für unterirdische Einstellhallen und Garagen, welche das massgebende Terrain geringfügig überragen.

² Die Baubewilligungsbehörde kann Ausnahmen von den Abstandsvorschriften für Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen gestatten:

- a. im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen mit Zustimmung des Eigentümers;
- b. innerhalb von Industrie- und Gewerbebezonen;
- c. im Interesse des Lärmschutzes, wenn Parzellen an gewerblich oder industriell genutzte Grundstücke anstossen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann für Garagen Ausnahmen vom Abstand zur Strassenlinie gestatten, sofern die topographischen Verhältnisse es erfordern und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Bei vorbestandene Bauten ausserhalb der Bauzone kann die Baubewilligungsbehörde Ausnahmen von den gesetzlichen Waldabstandsbestimmungen gewähren, sofern topographische oder betriebliche Gründe oder öffentliche Interessen dies rechtfertigen.²⁶

§ 114 Revers

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann Ausnahmen gestatten, wenn bestehende Bauten, die über die Bauabstände oder Baulinien hinausragen, verändert werden und die Veränderungen über den üblichen Unterhalt hinausgehen.

² Sie kann an die Ausnahme die Auflage knüpfen, dass die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer bei der Ausführung des öffentlichen Werkes darauf verzichtet, den durch die Veränderung entstandenen Mehrwert geltend zu machen (Revers).

³ Der Revers ist im Grundbuch anzumerken. Nach Ablauf von fünf Jahren seit der Eintragung verringert sich der von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer zu tragende Mehrwert um jährlich 5%. Nach Ablauf von 25 Jahren erlischt der Revers.²⁷

C. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone

§ 115²⁸ Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen

²⁶Ergänzung vom 5. Februar 2004 (GS 35.170), in Kraft seit 1. Juli 2004.
²⁷Vom Bund genehmigt am 22. Juni 1998.
²⁸Fassung vom 8. Juni 2006 (GS 35.954), in Kraft seit 1. September 2006.

¹ Ausnahmebewilligungen für die Errichtung und Zweckänderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen richten sich nach den Vorschriften des Bundesrechtes.

² Ausnahmen gemäss Artikel 24 d des Bundesgesetzes über die Raumplanung werden zugelassen.

§ 116²⁹

§ 117 Zuständigkeit

¹ Ausnahmebewilligungen werden unter Vorbehalt der Zuständigkeitsregelung in der kantonalen Waldgesetzgebung von der Bau- und Umweltschutzdirektion erteilt.

² Baubewilligungen für zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone dürfen erst erteilt werden, wenn die rechtskräftige Ausnahmebewilligung vorliegt.

Sechster Teil: Baupolizei- und Baubewilligungswesen

A. Organisation

§ 118 Zuständigkeiten

¹ Das Baupolizei- und Baubewilligungswesen ist Sache des Kantons.

² Der Regierungsrat legt in der Verordnung fest, für welche Bauten und Anlagen die Gemeinden zuständig sind und bestimmt das Verfahren.

³ Der Regierungsrat kann das Baupolizei- und Baubewilligungswesen an die Gemeinden übertragen, wenn diese darum ersuchen und über eine geeignete Organisation verfügen.

§ 119 Verfahrenskoordination

¹ Sind für Bauvorhaben neben der Baubewilligung noch andere Bewilligungen erforderlich, sind die verschiedenen Verfahren bei gleichzeitiger Durchführung inhaltlich aufeinander abzustimmen.

² Das Baubewilligungsverfahren bildet das Leitverfahren. Zuständig für die Koordination ist die Baubewilligungsbehörde.

³ Erweist sich ein anderes Verfahren als Leitverfahren, hat die dafür zuständige Behörde die Verfahrenskoordination zu übernehmen.

B. Baubewilligung

§ 120 Bewilligungserfordernis

¹ Eine Baubewilligung ist erforderlich für:

- a. das Erstellen neuer Bauten, die Erweiterung oder Abänderung bestehender Bauten und Bauteile sowie für alle baulichen Anlagen über oder unter der Erde;
- b. die Änderung der Benützungart bestehender Bauten und Anlagen, insbesondere bei wesentlicher Änderung der gewerblichen Nutzung;
- c. Deponien, Ablagerungsplätze, Materialgruben und Steinbrüche;
- d. Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie bauliche Anlagen, die dem Lärmschutz dienen;
- e. Einfriedigungen, sofern die Gemeinden sie unter die Baubewilligungspflicht stellen;
- f. die Errichtung von Campingplätzen und das Aufstellen von Wohnwagen;
- g. Aussenantennenanlagen.

² Eine Bewilligung ist erforderlich für den Abbruch von Bauten und Bauteilen von Liegenschaften in Kernzonen.

³ Der Regierungsrat legt in der Verordnung fest, welche baulichen Massnahmen nach Art, Umfang und Befristung der Aufstellungsdauer von der Baubewilligungspflicht befreit sind.

⁴ Keine Baubewilligung ist erforderlich

- a. für öffentliche Leitungen und Tiefbauten, insbesondere Kanalisationen, Wasserleitungen, Energieleitungen, Strassen, Brücken und Wassernutzungsbauten. Vorbehalten bleiben die Aufgrabungs-, beziehungsweise Anschlussbewilligungen der Werkeigentümerin oder des Werkeigentümers sowie die Durchführung gesetzlich vorgeschriebener Auflageverfahren;
- b. für Lärmschutzanlagen im Zusammenhang mit dem öffentlichen Strassenbau.

§ 121 Vorentscheid

Zur Abklärung wichtiger Baufragen kann die Baubewilligungsbehörde um einen Vorentscheid ersucht werden. Der Regierungsrat regelt in der Verordnung die Voraussetzungen und das Verfahren.

§ 121a³⁰ Informations- und Konsultationspflicht bei Mobilfunkanlagen

¹ Die Mobilfunkbetreiber informieren die Gemeinden und den Kanton jährlich über den aktuellen Stand der Netzplanung.

² Vor der Einreichung eines Baugesuches für eine Mobilfunkanlage ist der Mobilfunkbetreiber verpflichtet, bei der Standortgemeinde ein Vorabklärungsgesuch betreffend den Standort einzureichen. Die Gemeinde kann vom Mobilfunkbetreiber einen Vorschlag für einen Alternativstandort verlangen. Sie prüft den vorgesehenen Standort und bespricht mit dem Mobilfunkbetreiber von ihm vorgeschlagene Alternativstandorte. Die Gemeinde kann das Lufthygieneamt beider Basel beziehen.

³ Nach Durchführung des von der Gemeinde zu protokollierenden Konsultationsverfahrens kann der Mobilfunkbetreiber das Baugesuch formell bei der zuständigen Baubewilligungsbehörde einreichen, spätestens aber vier Monate nach Einreichung des Vorabklärungsgesuches bei der Standortgemeinde.

§ 122 Abweichen von den Plänen

¹ Von den genehmigten Plänen darf nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde und nach Anhörung der Gemeinde und der betroffenen Nachbarschaft abgewichen werden.

² Bei erheblichen Abweichungen ist eine neue Baubewilligung erforderlich.

§ 123 Haftung

Mit der Erteilung der Baubewilligung, der amtlichen Prüfung von Bauten, Einrichtungen oder Betrieben und mit der Kontrolle der Bauarbeiten übernimmt die Behörde keine Verantwortung für den Baugrund oder für die Schäden, die aus der Anlage oder ihrem Betrieb entstehen. Dagegen trägt das Gemeinwesen die Verantwortung für die von ihr getroffenen Anordnungen nach Massgabe der Bestimmungen über die Verantwortung der Behörden und Beamten.

C. Baubewilligungsverfahren

§ 124 Gesuche

¹ Gesuche sind auf dem amtlichen Formular mit allen für die Prüfung erforderlichen Unterlagen bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

² Der Regierungsrat bestimmt in der Verordnung:

- a. von wem das Gesuch und die Unterlagen zu unterschreiben sind;
- b. welche Unterlagen dem Baugesuch beizulegen sind;
- c. für welche baulichen Massnahmen Bauprofile aufzustellen sind.

³ Die Baubewilligungsbehörde weist unvollständige Gesuche zur Ergänzung oder Verbesserung zurück. Sie kann bei geringfügigen Mängeln die Ergänzung oder Verbesserung innert angemessener Frist verlangen; auf Gesuche, die nicht fristgemäss ergänzt oder verbessert werden, tritt sie nicht ein.

⁴ Gesuche, die offensichtlich gegen zwingende öffentlichrechtliche Vorschriften verstossen, werden ohne Publikation und Auflage abgewiesen.

§ 125 Anwendbares Recht

¹ Baugesuche werden nach dem Recht beurteilt, das im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung gilt.

² Werden Rechtsmittel ergriffen, ist von der Beschwerdeinstanz inzwischen in Kraft getretenes Recht anzuwenden.

§ 126 Publikation und öffentliche Auflage

¹ Gesuche werden im Amtsblatt mit Angabe der Auflagefrist veröffentlicht. Gleichzeitig wird das Gesuch in der betreffenden Gemeinde während zehn Tagen öffentlich aufgelegt.

² Gesuche, denen ein Umweltverträglichkeitsbericht beiliegt, werden während dreissig Tagen aufgelegt.

³ Auf Gesuche für Bauvorhaben, die ausserhalb der Bauzonen liegen oder zusätzlich einer Rodungsbewilligung bedürfen, wird in der Publikation besonders hingewiesen.

⁴ Der Regierungsrat legt in der Verordnung fest, bei welchen bewilligungspflichtigen Massnahmen von Publikation und öffentlicher Auflage abgesehen werden kann.

⁵ Der Gemeinderat zeigt den Eigentümern und Eigentümerinnen der an das Baugrundstück anstossenden Parzellen die öffentliche Auflage unter Bekanntgabe der Auflagefrist mit eingeschriebenem Brief oder auf andere geeignete Weise an.

⁶ Während der Dauer der öffentlichen Auflage müssen die Bauprofile aufgestellt sein.

§ 127 Einsprachen

¹ Wer gegen ein Bauvorhaben Einwendungen hat, kann Einsprache erheben.

² Bei offensichtlich unzulässigen oder offensichtlich unbegründeten Einsprachen kann die Baubewilligungsbehörde Verfahrenskosten bis 3000 Fr. erheben.

³ Der Gemeinderat ist verpflichtet, Einsprache zu erheben, wenn Bau- und Planungsvorschriften verletzt sind.

⁴ Einsprachen sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich an die Baubewilligungsbehörde zu richten. Sie sind innert zehn Tagen nach Ablauf der Auflagefrist zu begründen.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde tritt auf Einsprachen nicht ein, wenn

- a. sie nicht innert Frist erhoben oder
- b. nicht innert Frist begründet wurden.

⁶ Liegen privatrechtliche Einsprachen vor, tritt die Baubewilligungsbehörde darauf nicht ein und weist die Einsprecherin oder den Einsprecher an das Zivilgericht, welches den Baubeginn bis zur rechtskräftigen Erledigung der Klage untersagen kann.

§ 128 Behandlungsdauer

¹ Die Baubewilligungsbehörde sorgt für eine schnelle Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens.

² Dem Gesuchsteller oder der Gesuchstellerin werden eingegangene Einsprachen unverzüglich zur Kenntnis gebracht und spätestens dreissig Tage nach Ablauf der Einsprachebegründungsfrist der Stand des Baubewilligungsverfahrens schriftlich mitgeteilt.

³ Die Baubewilligungsbehörde lädt den Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin ein, innert Frist Stellung zu nehmen. Sofern keine Stellungnahme innert Frist eingeht, kann die Baubewilligungsbehörde aufgrund der Aktenlage entscheiden.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann die am Einspracheverfahren beteiligten Parteien zu einer Einigungsverhandlung einladen. Sie hat dazu einzuladen, sofern eine Partei es beantragt.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde entscheidet über das Baugesuch sowie über die eingegangenen Einsprachen spätestens innert drei Monaten. Bei komplizierten Bauvorhaben mit Umweltverträglichkeitsprüfung oder bei Vorliegen eines Antrages der Bauherrschaft entscheidet die Baubewilligungsbehörde spätestens nach Ablauf eines Jahres seit Einreichung des Baugesuches.

§ 129 Erteilung der Baubewilligung

¹ Die Baubewilligung wird unter Vorbehalt der privaten Rechte erteilt, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen Bestimmungen entspricht und über die Einsprachen öffentlich-rechtlicher Natur rechtskräftig entschieden worden ist.

² Die Baubewilligungsbehörde knüpft an die Baubewilligung die erforderlichen Nebenbestimmungen wie Auflagen, Bedingungen und Befristungen.

³ Bei Bauvorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgenommen wurde, werden der Umweltverträglichkeitsbericht, die Beurteilung durch die kantonale Umweltschutzfachstelle und der Entscheid der Baubewilligungsbehörde (Einsprache- oder Bewilligungsentscheid) nach vorgängiger Ankündigung im Amtsblatt während dreissig Tagen öffentlich aufgelegt.

⁴ Auflagen, die grundstücksbezogen mit der Baubewilligung verbunden sind, sind auf Anmeldung der Bewilligungsbehörde hin im Grundbuch anzumerken.³¹

§ 130 Beginn der Bauarbeiten

¹ Mit den Abbruch- oder Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die rechtskräftige Baubewilligung oder eine Teilbaubewilligung vorliegt.

² Ist ein Baugesuch eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baubewilligung gestattet werden, wenn nach dem Stand der Prüfung des Baugesuchs gegen die Teilausführung keine Bedenken bestehen (Teilbaubewilligung).

³ In der Baubewilligung können für die bereits genehmigten Teile des Bauvorhabens, auch wenn sie in Ausführung stehen oder bereits ausgeführt wurden, zusätzliche Anforderungen gestellt werden.

§ 131 Widerruf

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann unter Entschädigung der für die Bauherrschaft entstandenen Kosten die Baubewilligung widerrufen, wenn:

- a. eine Planungszone erlassen wird und das Bauvorhaben nicht oder nur zum kleineren Teil ausgeführt worden ist, oder
- b. wenn überwiegendes öffentliches Interesse es erfordert.

² Die Baubewilligungsbehörde widerruft ohne Kostenfolge die Baubewilligung oder trifft andere Anordnungen, wenn die Baugesuchstellerin oder der Baugesuchsteller die Erteilung der Baubewilligung durch unrichtige Angaben erschlichen hat.

³ Die Beschwerde gegen eine Widerrufsverfügung hat keine aufschiebende Wirkung.

§ 132 Erlöschen

¹ Die Baubewilligung erlischt, wenn mit den Bauarbeiten nicht innerhalb zweier Jahre seit Eintritt der Rechtskraft begonnen wurde.

² Die Frist kann auf schriftliches Gesuch hin aus wichtigen Gründen von der Baubewilligungsbehörde um ein Jahr verlängert werden.

³ Wird der Bau nicht innert nützlicher Frist beendet, setzt die Baubewilligungsbehörde unter Androhung des Erlöschens der Baubewilligung eine Fertigstellungsfrist an.

⁴ Verstreicht die angesetzte Frist ungenutzt, erklärt die Baubewilligungsbehörde die Baubewilligung für erloschen und verfügt gleichzeitig über die Beseitigung schon erstellter Bauteile.

D. Beschwerdeverfahren

§ 133 Beschwerderecht

¹ Gegen die Abweisung eines Baugesuches, gegen die an eine Baubewilligung geknüpften Nebenbestimmungen, gegen Entscheide über Einsprachen oder gegen andere Verfügungen der Baubewilligungsbehörde können die Betroffenen und die Gemeinden innert zehn Tagen bei der Baurekurskommission schriftlich und begründet Beschwerde erheben.

² ...
32

³ Beschwerden sind innert zehn Tagen seit Zustellung des Entscheides einzureichen und innert weiteren 30 Tagen zu begründen.

⁴ Bei Bauvorhaben mit Umweltverträglichkeitsprüfung beträgt die Beschwerdefrist dreissig Tage.

⁵ Sofern Bundesrecht nichts anderes vorsieht, ist nur beschwerdeberechtigt, wer bereits im Einspracheverfahren mitgewirkt hat.

⁶ Wird die Baubewilligung von der Gemeinde erteilt, ist die Bau- und Umweltschutzdirektion beschwerdeberechtigt.

§ 134 Baurekurskommission

¹ Die Baurekurskommission besteht aus fünf ordentlichen Mitgliedern und drei Ersatzmitgliedern. Diese dürfen nicht gleichzeitig dem Kantonsgericht angehören und nicht als Vertreterin oder Vertreter einer Partei auftreten.³³

² Der Regierungsrat wählt die Präsidentin oder den Präsidenten sowie die übrigen Mitglieder und Ersatzmitglieder. Die Baurekurskommission konstituiert sich im übrigen selbst.

³ Die Baurekurskommission entscheidet über Beschwerden in der Regel innert drei Monaten.

⁴ Der Regierungsrat regelt in der Verordnung die Organisation und das Verfahren der Baurekurskommission.

³²Aufgehoben am 10. Juni 2004 (GS 35.302), mit Wirkung ab 1. Januar 2004.
³³Ergänzung vom 22. Februar 2001 (GS 34.208), in Kraft seit 1. April 2002.

⁵ Entscheide der Baurekurskommission können durch die Betroffenen und die Gemeinden beim Kantonsgericht angefochten werden.³⁴

⁶ Kostenentscheide können die Gemeinden nicht selbständig anfechten.³⁵

E. Gebühren, Strafen und Verwaltungsmassnahmen

§ 135 Gebühren

¹ Für die Bewilligung von Bauten und Anlagen sowie für Zweckänderungen wird eine Gebühr bis 100'000 Fr. erhoben. Der Regierungsrat erlässt eine Gebührenordnung.

² Die Gebühr richtet sich nach Art und Umfang des Bauobjektes und den Prüfungskosten. Sie wird auch für Vorabklärungen erhoben. In besonders aufwendigen Verfahren oder bei Verfahren, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, kann die Gebühr angemessen erhöht werden.

³ Die Baubewilligungsgebühr fällt zu zwei Dritteln an den Kanton und zu einem Drittel an die Gemeinde. Ist die Gemeinde für die Erteilung der Baubewilligung zuständig, erhält sie zwei Drittel der Gebühr.

⁴ Bei Bauvorhaben mit Umweltverträglichkeitsprüfung reduziert sich der Anteil der Gemeinde auf ein Viertel der Gebühr. Ist die Gemeinde für die Erteilung der Baubewilligung zuständig, erhält sie die Hälfte der Gebühr.

⁵ Die Bewilligungsgebühr wird auch für Bauvorhaben des Kantons, der Einwohner- und der Bürgergemeinden, der staatlich anerkannten Kirchen und ihren Gemeinden sowie des Kirchen- und Schulgutes erhoben.

§ 136 Strafen

¹ Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen dieses Gesetz oder die sich darauf stützenden Erlasse und vollstreckbaren Verfügungen des Kantons und der Gemeinden verstösst, wird mit Busse bestraft.³⁶

² In schweren Fällen kann die Busse auf 100'000 Fr. erhöht werden.³⁷

³ Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen.

§ 137 Einstellung der Bauarbeiten und Benützungsverbot

¹ Wird mit den Bauarbeiten unberechtigterweise begonnen oder werden Bauten nicht den genehmigten Plänen entsprechend oder entgegen gesetzlichen Vorschriften gebaut oder genutzt, verfügt die Baubewilligungsbehörde die Baueinstellung oder nötigenfalls ein Benützungsverbot unter Androhung der Ungehorsamsstrafe gemäss Schweizerischem Strafgesetzbuch.

² Baueinstellungen und Benützungsverbote sind sofort vollstreckbar.

³ ³⁸ Falls eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann, wird unter Ansetzung einer angemessenen Frist die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes angeordnet. Zuständig ist

- a. die Bau- und Umweltschutzdirektion bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen;
- b. die Baubewilligungsbehörde in allen anderen Fällen.

§ 138 Beseitigung und Ersatzvornahme

¹ ³⁹ Unabhängig von einer Strafverfolgung kann unter Androhung einer Ungehorsamsstrafe gemäss Schweizerischem Strafgesetzbuch die Beseitigung vorschriftswidriger Zustände verfügt werden. Zuständig ist

- a. die Bau- und Umweltschutzdirektion bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen;
- b. die Baubewilligungsbehörde in allen anderen Fällen.

² Als vorschriftswidrig gilt auch der ungenügende Unterhalt von Bauten und Anlagen, wenn dadurch Gefahren für Mensch und Tier ausgehen.

34Fassung vom 24. Januar 2008 (GS 36.579), in Kraft seit 1. Mai 2008.
35Ergänzung vom 24. Januar 2008 (GS 36.579), in Kraft seit 1. Mai 2008.
36Fassung vom 21. April 2005 (GS 35.1089), in Kraft seit 1. Januar 2007.
37Fassung vom 21. April 2005 (GS 35.1089), in Kraft seit 1. Januar 2007.
38Fassung vom 16. Oktober 2008 (GS 36.889), in Kraft seit 1. Februar 2009.
39Fassung vom 16. Oktober 2008 (GS 36.889), in Kraft seit 1. Februar 2009.

³ Sofern dieser Anordnung nicht innert der angesetzten Frist Folge geleistet wird, ordnet die Baubewilligungsbehörde eine Ersatzvornahme auf Kosten der Unterhaltspflichtigen an.

⁴ Für die entstehenden Kosten steht dem Kanton bzw. der Gemeinde ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht an der Liegenschaft zu, das allen anderen Pfandrechten vorgeht.

Siebenter Teil: Übergangs- und Schlussbestimmungen

A. Übergangsbestimmungen

§ 139 Übergangsbestimmungen

¹ Kanton und Gemeinden müssen ihre Vorschriften diesem Gesetz innerhalb von fünf Jahren seit Inkrafttreten anpassen. Der Regierungsrat kann diese Frist für Gemeinden auf deren Gesuch hin erstrecken.

² Die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.

§ 139a Übergangsbestimmung der Änderung vom ■ in Bezug auf die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

¹ Die Gemeinden müssen ihre Vorschriften innerhalb von fünfzehn Jahren seit Inkrafttreten der mit der Übernahme der IVHB verbundenen Änderungen anpassen.

² Der Regierungsrat kann diese Frist für Gemeinden auf deren Gesuch hin erstrecken.

³ Der Regierungsrat legt die notwendigen Anpassungen in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz ■ fest. Für diejenigen Gemeinden, welche ihre Zonenvorschriften noch nicht an die IVHB angepasst haben, gilt weiterhin das bisherige Recht.

B. Änderung bisherigen Rechts

§ 140 Änderung des Verwaltungsverfahrensgesetzes

Das Verwaltungsverfahrensgesetz vom 13. Juni 1988⁴⁰ wird wie folgt geändert: ...⁴¹

§ 141 Änderung des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung

Das Gesetz vom 16. Dezember 1993⁴² über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung wird wie folgt geändert: ...⁴³

§ 142 Änderung des Gesetzes über die Enteignung

Das Gesetz vom 19. Juni 1950 über die Enteignung wird wie folgt geändert: ...⁴⁴

§ 143 Änderung des Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB)

Das Gesetz vom 30. Mai 1911⁴⁵ über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) wird wie folgt geändert: ...⁴⁶

§ 144 Änderung des Gesetzes über das Gastgewerbe und den Klein- und Mittelhandel mit alkoholhaltigen Getränken (Wirtschaftsgesetz)

Das Gesetz vom 26. Februar 1959⁴⁷ über das Gastgewerbe und den Klein- und Mittelhandel mit alkoholhaltigen Getränken (Wirtschaftsgesetz) wird wie folgt geändert: ...⁴⁸

§ 145 Änderung des Gesetzes über den Wasserbau und die Nutzung der Gewässer

40GS 29.677, SGS 175
41GS 33.331
42GS 31.847, SGS 271
43GS 33.331
44GS 33.333
45GS 16.104, SGS 211
46GS 33.333
47GS 21.425, SGS 540
48GS 33.334

Das Gesetz vom 2. September 1974⁴⁹ über den Wasserbau und die Nutzung der Gewässer wird wie folgt geändert: ...⁵⁰

§ 146 Änderung des Umweltschutzgesetzes Basel-Landschaft

Das Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft vom 27. Februar 1991⁵¹ wird wie folgt geändert: ...⁵²

§ 147 Änderung des Gesetzes über die Erbschafts- und Schenkungssteuer

Das Gesetz vom 7. Januar 1980⁵³ über die Erbschafts- und Schenkungssteuer wird wie folgt geändert: ...⁵⁴

§ 148 Änderung des Gesetzes betreffend die Zivilprozessordnung (ZPO)

Das Gesetz vom 21. September 1961⁵⁵ betreffend die Zivilprozessordnung (ZPO) wird wie folgt geändert: ...⁵⁶

§ 149 Änderung des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindengesetz)

Das Gesetz vom 28. Mai 1970⁵⁷ über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindengesetz) wird wie folgt geändert: ...⁵⁸

§ 150 Änderung des Strassengesetzes

Das Strassengesetz vom 24. März 1986⁵⁹ wird wie folgt geändert: ...⁶⁰

§ 151 Änderung des Rheinhafengesetzes

Das Rheinhafengesetz vom 30. März 1992⁶¹ wird wie folgt geändert: ...⁶²

C. Aufhebung bisherigen Rechts

§ 152 Aufhebung bisherigen Rechts

Durch dieses Gesetz werden insbesondere aufgehoben:

- a. das Baugesetz vom 15. Juni 1967⁶³;
- b. das Dekret vom 27. Januar 1969⁶⁴ zum Baugesetz vom 15. Juni 1967;
- c. der Landratsbeschluss vom 13. März 1975⁶⁵ über das Verfahren bei Schaffung neuer Verkaufsflächen;
- d. die Verordnung vom 24. Mai 1988⁶⁶ über das Bauen ausserhalb der Bauzonen.

§ 153 Inkrafttreten

Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten dieses Gesetzes⁶⁷.

49GS 25.653, SGS 445

50GS 33.335

51GS 30.787, SGS 780

52GS 33.335

53GS 27.476, SGS 334

54GS 33.335

55GS 22.34, SGS 221

56GS 33.338

57GS 24.293, SGS 180

58GS 33.336

59GS 29.252, SGS 430

60GS 33.336

61GS 31.323, SGS 421

62GS 33.338

63GS 23.607, SGS 400

64GS 24.22, SGS 400.1

65GS 25.791, SGS 403

66GS 29.612, SGS 400.12

67Vom Regierungsrat am 27. Oktober 1998 auf den 1. Januar 1999 in Kraft gesetzt.

Anpassungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG, SGS 400) an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Bisheriger Wortlaut	Neuer Wortlaut
<p>§ 18 Zonenpläne und Zonenreglemente (Zonenvorschriften)</p> <p>³ Die Zonenreglemente bestimmen Art und Mass der Nutzung, insbesondere die Bauweise, die Gebäudemasse (Gebäudelänge, Gebäudetiefe, Gebäudehöhe oder Geschosszahl), die maximal zulässige bauliche Nutzung sowie die Dachformen und ihre Ausgestaltung. Die maximal zulässige bauliche Nutzung wird mit der Bebauungs- und Nutzungsziffer, der Bebauungsziffer allein, der Nutzungsziffer allein, der Ausnutzungsziffer nach ORL⁸ oder einem anderen System bestimmt.</p>	<p>§ 18 Zonenpläne und Zonenreglemente (Zonenvorschriften)</p> <p>³ Die Zonenreglemente bestimmen Art und Mass der Nutzung, insbesondere die Bauweise, die Gebäudemasse (Gebäudelänge, Gebäudetiefe, Gebäudehöhe oder Geschosszahl), die maximal zulässige bauliche Nutzung sowie die Dachformen und ihre Ausgestaltung. Die maximal zulässige bauliche Nutzung wird mit der Überbauungs-, Grünflächen- und / oder der Ausnutzungsziffer bestimmt.</p>
<p>§ 50 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan</p> <p>¹ Die Zonenvorschriften können vorsehen, dass der Gemeinderat bei Überbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen, unter anderem von den Bebauungs- und Nutzungsziffern, der Gebäudelänge und der Gebäudehöhe im Sinne der verdichteten Bauweise gestatten kann, sofern eine hohe Wohnqualität und gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet sind.</p>	<p>§ 50 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan</p> <p>¹ Die Zonenvorschriften können vorsehen, dass der Gemeinderat bei Überbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen, unter anderem von den Nutzungsmassen nach § 18 RBG, der Gebäudelänge und der Gebäudehöhe im Sinne der verdichteten Bauweise gestatten kann, sofern eine hohe Wohnqualität und gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet sind.</p>
<p>§ 89 Nutzungsumlagerung</p> <p>¹ Sofern eine Bebauungs- und Nutzungsziffer vorgesehen ist, können die Gemeinden eine Nutzungsumlagerung gestatten, wobei von der Bebauungsziffer abgewichen werden kann.</p>	<p>§ 89 Nutzungsumlagerung</p> <p>¹ Sofern eine Überbauungsziffer in Kombination mit einer Ausnutzungsziffer nach § 18 RBG vorgesehen ist, können die Gemeinden eine Nutzungsumlagerung gestatten, wobei von der Überbauungsziffer abgewichen werden kann.</p>

<p>§ 90 Grenzabstände</p> <p>¹ Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassadenaussenfläche und Grundstücksgrenze.</p> <p>² Fassaden mit oder ohne Öffnung müssen entsprechend ihrer Länge und Geschosszahl folgende Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken einhalten:</p>	<p>§ 90 Grenzabstand</p> <p>¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Fassadenüberterragende Gebäudeteile nach § 53 RBV gelten als für die Ermittlung der projizierten Fassadenlinie unbedeutend vorspringende Gebäudeteile.</p> <p>² Fassaden mit oder ohne Öffnung müssen entsprechend ihrer Länge und Geschosszahl folgende Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken einhalten:</p>																																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Fassadenlänge</th> <th colspan="5">Geschosszahl</th> </tr> <tr> <th></th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bis 6 m</td> <td>2,0</td> <td>2,5</td> <td>3,0</td> <td>3,5</td> <td>4,0</td> </tr> <tr> <td>über 6 m–12 m</td> <td>2,5</td> <td>3,0</td> <td>4,0</td> <td>5,0</td> <td>6,0</td> </tr> <tr> <td>über 12 m–24 m</td> <td>3,0</td> <td>4,0</td> <td>5,5</td> <td>7,0</td> <td>8,5</td> </tr> <tr> <td>über 24 m–36 m</td> <td>3,0</td> <td>5,0</td> <td>7,0</td> <td>9,0</td> <td>11,0</td> </tr> </tbody> </table>	Fassadenlänge	Geschosszahl						1	2	3	4	5	bis 6 m	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	über 6 m–12 m	2,5	3,0	4,0	5,0	6,0	über 12 m–24 m	3,0	4,0	5,5	7,0	8,5	über 24 m–36 m	3,0	5,0	7,0	9,0	11,0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Fassadenlänge</th> <th colspan="5">Geschosszahl</th> </tr> <tr> <th></th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bis 6 m</td> <td>2,0</td> <td>2,5</td> <td>3,0</td> <td>3,5</td> <td>4,0</td> </tr> <tr> <td>über 6 m–12 m</td> <td>2,5</td> <td>3,0</td> <td>4,0</td> <td>5,0</td> <td>6,0</td> </tr> <tr> <td>über 12 m–24 m</td> <td>3,0</td> <td>4,0</td> <td>5,5</td> <td>7,0</td> <td>8,5</td> </tr> <tr> <td>über 24 m–36 m</td> <td>3,0</td> <td>5,0</td> <td>7,0</td> <td>9,0</td> <td>11,0</td> </tr> </tbody> </table>	Fassadenlänge	Geschosszahl						1	2	3	4	5	bis 6 m	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	über 6 m–12 m	2,5	3,0	4,0	5,0	6,0	über 12 m–24 m	3,0	4,0	5,5	7,0	8,5	über 24 m–36 m	3,0	5,0	7,0	9,0	11,0
Fassadenlänge	Geschosszahl																																																																								
	1	2	3	4	5																																																																				
bis 6 m	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0																																																																				
über 6 m–12 m	2,5	3,0	4,0	5,0	6,0																																																																				
über 12 m–24 m	3,0	4,0	5,5	7,0	8,5																																																																				
über 24 m–36 m	3,0	5,0	7,0	9,0	11,0																																																																				
Fassadenlänge	Geschosszahl																																																																								
	1	2	3	4	5																																																																				
bis 6 m	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0																																																																				
über 6 m–12 m	2,5	3,0	4,0	5,0	6,0																																																																				
über 12 m–24 m	3,0	4,0	5,5	7,0	8,5																																																																				
über 24 m–36 m	3,0	5,0	7,0	9,0	11,0																																																																				
<p>§ 91 Gebäudeabstand</p> <p>¹ Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände.</p> <p>² Bei Bauten auf demselben Grundstück ist er in gleicher Weise einzuhalten, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge, sofern es sich nicht um eingele-</p>	<p>§ 91 Gebäudeabstand</p> <p>¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.</p> <p>² Bei Bauten auf demselben Grundstück ist er in gleicher Weise einzuhalten, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge, sofern es sich nicht um eingele-</p>																																																																								

<p>schossige, unbewohnbare Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe und Kleinbauten handelt.</p>	<p>schossige, unbewohnbare Klein- und Anbauten wie Garagen und Schöpfe handelt.</p>
<p>§ 96 Baulinien</p> <p>¹ Baulinien bilden die Grenze, über die hinaus nicht gebaut werden darf.</p>	<p>§ 96 Baulinien</p> <p>¹ Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.</p>
<p>§ 113 Abstände</p> <p>¹ Die Baubewilligungsbehörde kann Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gestatten:</p> <p>h. für unterirdische Einstellhallen und Garagen, welche das gewachsene Terrain geringfügig überragen.</p>	<p>§ 113 Abstände</p> <p>¹ Die Baubewilligungsbehörde kann Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gestatten:</p> <p>h. für unterirdische Einstellhallen und Garagen, welche das massgebende Terrain geringfügig überragen.</p>

§ 139a Übergangsbestimmung der Änderung vom ■ in Bezug auf die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

¹ Die Gemeinden müssen ihre Vorschriften innerhalb von fünfzehn Jahren seit Inkrafttreten der mit der Übernahme der IVHB verbundenen Änderungen anpassen.

² Der Regierungsrat kann diese Frist für Gemeinden auf deren Gesuch hin erstrecken.

³ Der Regierungsrat legt die notwendigen Anpassungen in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz¹ fest. Für diejenigen Gemeinden, welche ihre Zonenvorschriften noch nicht an die IVHB angepasst haben, gilt weiterhin das bisherige Recht.

¹ GS 33.0340, SGS 400.11

**Verordnung
zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)**

Vom 27. Oktober 1998

GS 33.0340

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft, gestützt auf § 74 Absatz 2 der Kantonsverfassung¹, beschliesst:

A. Allgemeines

§ 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Diese Verordnung stellt den Vollzug des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungs- und Baurechts sicher.

² Sie gilt für alle Bereiche, die vom Raumplanungs- und Baugesetz Basel-Landschaft² geregelt werden.

§ 1a Bestimmungen IVHB

Die mit einem *) markierten Bestimmungen gelten ausschliesslich für die Gemeinden, welche die IVHB noch nicht übernommen haben. Nach Übernahme der mit der IVHB verbundenen Änderungen auf Gemeindeebene gilt der nachfolgende Abschnitt G. Bestimmungen IVHB.

B. Raumplanung

I. Information und Mitwirkung

§ 2 Bekanntmachung der Vernehmlassungsergebnisse

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden prüfen die Eingaben, nehmen dazu Stellung und fassen die Ergebnisse in einem Bericht zusammen.

² Der Bericht ist öffentlich aufzulegen. Die Bevölkerung ist über die Auflage zu informieren.

§ 3 Nachführung der Richt- und Nutzungspläne sowie der zugehörigen Reglemente

Kanton und Gemeinden sorgen für die kontinuierliche Nachführung der Richt- und Nutzungspläne sowie der zugehörigen Reglemente.

§ 3a³ Technische Aufbereitung der Planunterlagen

¹ Die kommunalen Rahmennutzungs- und Erschliessungspläne werden als digitale Geobasisdaten in einem Geoinformationssystem (GIS-System) erstellt. Ausgenommen davon sind die detaillierten Quartierpläne.

² Jede Gemeinde beauftragt eine Datenverwaltungsstelle (Ingenieur- oder Planungsbüro), welche die Anforderungen für eine fachkompetente Führung und Nachführung der digitalen Geobasisdaten der kommunalen Rahmennutzungs- und Erschliessungsplanungsdokumente erfüllt.

¹GS 29.276, SGS 100
²GS 33.289, SGS 400
³Ergänzung vom 19. Oktober 2010 (GS 37.227), in Kraft seit 1. Januar 2011.

³ Die fachlichen Anforderungen der Datenverwaltungsstelle werden durch die Firmenqualifikationssysteme der patentierten Geometer im Kanton Baselland sinngemäss definiert.

⁴ Die Gemeinde meldet die Datenverwaltungsstelle unaufgefordert dem Amt für Raumplanung.

⁵ Die Gemeinde meldet allfällige Mutationen unaufgefordert dem Amt für Raumplanung.

⁶ Bevor im Bereich der Nutzungsplanung bei der Rahmennutzungs- und bei der Erschliessungsplanung Pläne neu erlassen oder geändert werden, reicht die Datenverwaltungsstelle dem Amt für Raumplanung die digitalen Geobasisdaten des Beschlusses und sämtliche vom Beschluss betroffenen nachgeführten Geobasisdaten gemäss den Vorgaben des Amts für Raumplanung ein.

⁷ Die Vorgaben werden den Gemeinden in Form von technischen Weisungen durch das Amt für Raumplanung zur Verfügung gestellt. Die technischen Weisungen sind mit der GIS-Koordinationsgruppe Kanton-Gemeinden abzustimmen (gemäss §8 GeoVO⁴).

⁸ Das Amt für Raumplanung prüft die Daten, erstellt aus den digitalen Geobasisdaten eine Plandarstellung und gibt der Datenverwaltungsstelle ein signiertes elektronisches Plandokument ab.

⁹ Die Datenverwaltungsstelle bestätigt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumplanung, dass ihr Plan mit dem signierten Plan übereinstimmt.

¹⁰ Die Gemeinde reicht dem Regierungsrat mit dem Antrag zur Vorprüfung, bzw. zur Genehmigung der Zonenvorschriften sämtliche vom Gemeindebeschluss betroffenen nachgeführten digitalen Geobasisdaten ein.

§ 3b⁵Genehmigungsnachführung, Archivierung und Publikation

¹ Nach rechtskräftiger Genehmigung oder (Teilgenehmigung) der Zonenvorschriften und des Planes wird der Regierungsratsbeschluss im Auftrag der Gemeinde durch die Datenverwaltungsstelle in die Geobasisdaten eingearbeitet.

² Die nachgeführten digitalen Geobasisdaten werden innerhalb von 30 Tagen nach dem Regierungsratsbeschluss durch die Nachführungsstelle an das Amt für Raumplanung abgegeben. Sie bestätigt dem Amt für Raumplanung, dass die Geobasisdaten die im Absatz 5 der Verordnung des Bundes über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREBKV) beschriebenen Anforderungen erfüllen.

³ Die genehmigten und nachgeführten Geobasisdaten und Pläne werden von der Datenverwaltungsstelle im Auftrag der Gemeinde archiviert.

⁴ Die Gemeinden können die Geobasisdaten über ihre eigenen Geodienste publizieren und Dritten abgeben.

⁵ Das Amt für Raumplanung integriert die von der Gemeinde und deren Nachführungsstelle erhaltenen verbindlichen Geobasisdaten in die kantonale Geodatenbank und veröffentlicht diese über die kantonalen Geodienste. Für die Datenabgabe gilt die Gebührenverordnung für Geobasisdaten und Geodienste (GeoGV⁶).

§ 3c⁷Verfahren betreffend Interpretation von Zonengrenzen

¹ Bei unterschiedlichen Interpretationen über den Verlauf von Zonengrenzen, die nicht auf Parzellengrenzen liegen, einigt sich die Gemeinde mit dem federführenden Amt für Raumplanung, mit der Datenverwaltungsstelle der Gemeinde und mit der betreffenden Grundeigentümerschaft auf eine gemeinsame Festsetzung.

² Die Datenverwaltungsstelle der Gemeinde protokolliert das Einigungsergebnis und führt es im verbindlichen Geobasisdatensatz nach. Sie archiviert diesen Datensatz und stellt ihn dem Amt für Raumplanung gemäss § 3b, Absatz 5 zur Verfügung.

⁴GS 30.694, SGS 211.58

⁵Ergänzung vom 19. Oktober 2010 (GS 37.227), in Kraft seit 1. Januar 2011.

⁶GS 37.1, SGS 211.57

⁷Ergänzung vom 19. Oktober 2010 (GS 37.227), in Kraft seit 1. Januar 2011.

³ Kann keine Einigung erzielt werden, erlässt die Gemeinde eine Verfügung.

§ 3d⁸ Technische Anpassung an die Daten der amtlichen Vermessung

¹ Bei einer Änderung des Bezugsrahmens der amtlichen Vermessung passt die Datenverwaltungsstelle der Gemeinde den Datensatz der betreffenden Nutzungsplanung geometrisch der Vermessung an. Die Datenverwaltungsstelle nimmt die Anpassungen innert angemessener Frist vor.

² Die Datenverwaltungsstelle der Gemeinde archiviert die transformierten Daten und stellt sie dem Amt für Raumplanung gemäss § 3b, Absatz 5 zur Verfügung.

II. Kantonale Richtplanung

§ 4 Inhalt der kantonalen Richtplanung

Das kantonale Konzept der räumlichen Entwicklung und der kantonale Richtplan umfassen die Sachbereiche:

- a. Siedlung,
- b. Natur und Landschaft,
- c. Verkehr,
- d. Versorgung und Entsorgung, weitere Raumnutzungen.

III. Kantonale Nutzungsplanung

§ 5 Subsidiäre kommunale Baulinien

¹ Sofern die Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung feststellen, dass sich in Abweichung der gesetzlichen Bauabstände entlang von Kantonsstrassen, öffentlichen Gewässern und Bahnlinien die Ziehung von Baulinien aufdrängt, fordern sie die Bau- und Umweltschutzdirektion auf, innert drei Monaten die Erklärung abzugeben, ob sie die Baulinien selbst ziehen oder die Ziehung der Baulinien der Gemeinde überlassen will.

² Verzichtet die Bau- und Umweltschutzdirektion auf die Ziehung von Baulinien, teilt sie der Gemeinde mit, welche Randbedingungen einzuhalten sind.

³ Im Rahmen eines Vorprüfungsverfahrens stellt die Bau- und Umweltschutzdirektion fest, ob die kantonalen Randbedingungen eingehalten werden.

§ 6 Rechtskraftbescheinigung

Sind während des Auflageverfahrens gegen einen kantonalen Nutzungsplan keine Einsprachen eingegangen oder wurden eingegangene Einsprachen rechtskräftig erledigt, stellt die Bau- und Umweltschutzdirektion eine Rechtskraftbescheinigung aus.

IV. Kommunale Nutzungsplanung

1. Zonenvorschriften

§ 7 Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften

¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen, sofern dies in den Zonenvorschriften vorgesehen ist.

² Sofern die Gemeinden nicht andere Bestimmungen erlassen, gilt dies insbesondere:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht;
- wenn damit eine bessere Einpassung in den erhaltenen Ortskern erreicht wird;
- wenn die Wohnhygiene von Bauten wesentlich verbessert werden kann;
- wenn damit eine wesentliche Verbesserung der Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes ermöglicht wird;
- wenn damit in weitgehend überbauten Wohnquartieren bei bestehenden Bauten der Einbau zusätzlicher Wohnungen ermöglicht wird;
- wenn ein optimaler Lärmschutz nur durch entsprechende bauliche Massnahmen erreicht werden kann;
- wenn schutzwürdige Interessen der Archäologie berührt sind oder die Erhaltung von Bodendenkmälern erreicht werden kann;
- wenn der für die Bemessung der Sockelgeschosshöhe massgebende natürliche Terrainverlauf infolge Strassenbauten wesentlich verändert wurde;
- bei der Aufschüttung grösserer Geländewannen oder aus kanalisationstechnischen Gründen;
- bei der Sockelgeschosshöhe, wenn besondere topographische Verhältnisse vorliegen und die Gebäudehöhe eingehalten wird;
- für ausgesprochene Härtefälle.

§ 8* Gewachsenes Terrain

¹ Als gewachsenes Terrain gilt:

- a. der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes oder
- b. der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht.

² Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

§ 9 Gebäudeprofil und Dachaufbauten

Bestimmungen über die Bemessung des Gebäudeprofils und über die Dachaufbauten werden in den Zonenvorschriften festgelegt.

2. Schutzzonen und schützenswerte Einzelobjekte

§ 10 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte

¹ Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte bezwecken:

- a. die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Landschaftsteilen und -elementen.
- b. die Erhaltung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.

² Naturschutzzonen können sowohl als Nutzungszone als auch als überlagernde Zone ausgewiesen werden.

§ 11 Landschaftsschutzzonen

Landschaftsschutzzonen bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von gebietstypischen, ökologisch wertvollen und ästhetisch reichhaltigen Landschaften und Landschaftsteilen sowie des Landschaftsbildes.

§ 12 Landschaftsschonzonen

Landschaftsschonzonen bezwecken die Erhaltung und Entwicklung land- und forstwirtschaftlich genutzter Landschaften und Landschaftsteile in ihrem räumlichen Zusammenhang, in ihrer ökologischen Funktion und in ihrem Erscheinungsbild.

§ 13 Uferschutzzonen

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

§ 14 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Grundwasser- und Quellschutzzonen schützen das Wasser vor qualitativen und quantitativen Beeinträchtigungen.

§ 15 Versickerungszonen

Versickerungszonen gewährleisten die uneingeschränkte Versickerung von unverschmutztem Abwasser.

§ 16 Ortsbildschutzzonen

Ortsbildschutzzonen bezwecken den Schutz von historisch gewachsenen oder einheitlich geplanten Siedlungen oder Quartieren.

§ 17 Ortsbildschonzone

Ortsbildschonzonen bezwecken die Erhaltung und Entwicklung ortstypischer Siedlungsteile in ihrem räumlichen Zusammenhang und Erscheinungsbild.

§ 18 Denkmalschutzzonen und Denkmalschutzobjekte

¹ Denkmalschutzzonen dienen der Erhaltung von Schutzobjekten und ihrer Umgebung.

² Denkmalschutzobjekte sind kantonal geschützte Kulturdenkmäler.

³ Die Schutzbestimmungen eines Denkmalschutzobjektes umfassen das geschützte Kulturdenkmal sowie die Umgebung. Als Umgebung gilt der nähere Sichtbereich des Kulturdenkmals.

§ 19 Archäologische Schutzzonen

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.

3. Erschliessungsplanung

§ 20 Erschliessungsprogramm

¹ Das Erschliessungsprogramm enthält alle Erschliessungsanlagen, die zur Herstellung der Baureife der Grundstücke in den ausgeschiedenen Bauzonen notwendig sind sowie einen Zeitplan.

² Der Zeitplan zeigt auf, wann die Gemeinde den Bau der Erschliessungsanlagen rechtlich und finanziell sicherstellen will.

4. Gebiete für neue Verkaufseinheiten

§ 21 Begriff und Anforderungen

¹ Als Verkaufseinheit gelten ein oder mehrere Unternehmen des Detailhandels (Einkaufszentren) mit unbeschränktem Kundenkreis und einem Warenangebot für den täglichen oder periodischen Bedarf. Sie können Spezialgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ausstellungsräume, Restaurants etc. enthalten.

² Verkaufseinheiten müssen baulich und erschliessungsmässig eine Einheit bilden.

³ Verkaufseinheiten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5'000 m² Nettoladenfläche haben erhöhten Standortanforderungen in Bezug auf Zentrumsfunktion, Erreichbarkeit, Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehrsmittel und minimaler Belastung der Wohngebiete zu genügen.

§ 22 Erschliessung

¹ Verkaufseinheiten mit mehr als 1'000 m² Nettoladenfläche sind entsprechend ihrem Angebot angemessen mit dem privaten und gegebenenfalls zusätzlich dem öffentlichen Verkehrsmittel zu erschliessen.

² Verkaufseinheiten von mehr als 5'000 m² Nettoladenfläche müssen mit dem öffentlichen Verkehrsmittel gut erreichbar sein.

§ 22a⁹ Gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr

¹ Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr ist gegeben, wenn bei einer Fusswegdistanz zwischen der Verkaufseinheit und der Haltestelle von bis zu 350 m eine Kursfolge von mindestens 10 Minuten als Grundangebot vorgesehen ist.

² Mehrere Anbindungen an den öffentlichen Verkehr sind kumuliert zu beurteilen.

³ Für die Spitzenzeiten ist das Angebot nachfragegerecht zu verdichten.

⁴ Erfolgt die Anbindung an den öffentlichen Verkehr mittels Ortsbus, so ist der Fahrplan auf die übergeordneten Verbindungen des öffentlichen Verkehrs abzustimmen.

§ 23 Verfahren bei Erweiterungen

¹ Erweiterungen von Verkaufseinheiten, die im Rahmen eines Quartierplanverfahrens erstellt wurden, setzen eine entsprechende Änderung des Quartierplanes voraus.

² Bestehende Verkaufseinheiten, die neu der Quartierplanpflicht unterstehen würden, können insgesamt um 20%, jedoch maximal um 500 m² Nettoladenfläche erweitert werden, ohne dass hierfür ein Quartierplanverfahren erforderlich ist.

§ 24 Berechnung der Nettoladenfläche

¹ Zur Nettoladenfläche zählen alle der Kundschaft zugänglichen ober- und unterirdischen Verkaufs- und Ausstellungsflächen.

² Nicht zur Nettoladenfläche zählen sämtliche der Kundschaft nicht zugängliche Flächen wie solche für Lager- und Nebenräume, Räume für Betriebstechnik, Personal, Dienstleistungsbetriebe und Büros etc. sowie Parkierungsflächen.

³ Nur zur Hälfte angerechnet werden insbesondere Ausstellungsräume für Möbel, Motorfahrzeuge, Textilien und nicht überdeckte Aussenverkaufsflächen wie Bau- und Pflanzenmärkte.

C. Baulandumlegung und Grenzmutationen

I. Einleitung des Umlegungsverfahrens und Festlegung des Perimeters

§ 25 Antrag auf Einleitung des Umlegungsverfahrens

Der Antrag an den Gemeinderat ein Umlegungsverfahren einzuleiten, hat schriftlich und begründet sowie unter Angabe einer möglichen Abgrenzung des Perimeters zu erfolgen.

§ 26 Abgrenzung des Umlegungsperimeters

¹ Der Umlegungsperimeter grenzt als Umlegungsfläche diejenige Bodenfläche ab, für die die Bestimmungen über die Baulandumlegung zur Anwendung kommen.

² Soweit es sich als sinnvoll erweist, sind Perimetermutationen bei Grundstücken durchzuführen, welche vom Umlegungsperimeter durchschnitten werden.

³ Liegen am Rand des Umlegungsgebietes Strassen oder Gewässer, bilden ihre Achsen den Umlegungsperimeter.

§ 27 Vorprüfung

Der Umlegungsperimeter ist zur Vorprüfung dem Vermessungs- und Meliorationsamt einzureichen. Dieses holt den Mitbericht des Amtes für Orts- und Regionalplanung und bei Bedarf von weiteren Dienststellen ein.

§ 28 Beschluss über die Baulandumlegung

¹ Je nach Zuständigkeit stellt der Gemeinderat oder der Regierungsrat gegenüber der Volkswirtschafts- und Sanitätsdirektion und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern fest, dass die Baulandumlegung beschlossen ist.

² In der Folge erlässt die Volkswirtschafts- und Sanitätsdirektion den Ausführungsbeschluss zuhanden der an der Baulandumlegung interessierten Behörden und Dienststellen.

§ 29 Anmeldung für Anmerkung im Grundbuch

¹ Im Ausführungsbeschluss wird das zuständige Grundbuchamt eingeladen, die Anmerkung der Teilnahmepflicht der betroffenen Grundstücke einzutragen.

² Das Vermessungs- und Meliorationsamt lässt die Anmerkung im Grundbuch auf Antrag der Vollzugskommission löschen, sobald allfällige Einsprachen gegen den Kostenverteiler rechtskräftig erledigt und die Ausgleichszahlungen sowie die Umlegungskosten geleistet bzw. sichergestellt sind.

§ 30 Grösse der Vollzugs- und Schätzungskommission

Die Vollzugskommission besteht aus drei bis sieben, die Schätzungskommission aus drei bis fünf Mitgliedern.

§ 31 Umlegungsbann

Zuständige kantonale Behörde für tatsächliche oder rechtliche Änderungen an Grundstücken des Umlegungsgebietes ist das Vermessungs- und Meliorationsamt.

II. Durchführung der Baulandumlegung**§ 32 Erlass des Strassennetzplanes und der Bau- und Strassenlinienpläne**

¹ Der Strassennetzplan muss für den Umlegungsperimeter vor Inangriffnahme der Neuzuteilungsarbeiten rechtskräftig sein.

² Bau- und Strassenlinienpläne müssen vor der Auflage des Neuzuteilungsplanes rechtskräftig sein.

§ 33 Reduktion für Flächen des Gemeinbedarfs

Für überbaute und solche Grundstücke, denen aus der Umlegung kein bis wenig Nutzen erwächst, ist der Abzug für Flächen des Gemeinbedarfs angemessen zu reduzieren.

§ 34 Neue Verkehrsanlagen

Die entschädigungslos an das Gemeinwesen abzutretende Fläche darf in der Regel nicht mehr als 12 % der Umlegungsfläche betragen.

§ 35 Bestehende Verkehrsanlagen

¹ Werden im Umlegungsgebiet bestehende Verkehrsanlagen des Gemeinwesens aufgehoben, sind deren Flächen zugunsten der neuen Verkehrsanlagen unentgeltlich einzuwerfen.

² Ausgenommen sind Flächen für Verkehrsanlagen, die das Gemeinwesen käuflich erworben hat. Die Erwerbskosten sind mit den Erstellungskosten der neuen Verkehrsanlagen zu verrechnen.

§ 36 Amtliche Vermessung

¹ Die Arbeiten für die Nachführung der amtlichen Vermessung dürfen nur durch einen patentierten Ingenieur-Geometer ausgeführt werden.

² Dies betrifft insbesondere die Ausarbeitung des Neuzuteilungsplanes (im Sinne der nachgenannten Bestimmung), die Bereinigung der Rechte und Lasten, die Absteckung und Vermarkung der Neuzuteilung sowie die Erstellung des bereinigten Neuzuteilungsplanes für die Genehmigung durch den Regierungsrat.

§ 37 Neuzuteilungsplan

¹ Der Neuzuteilungsplan mit dem Flächen- und Eigentümerverzeichnis umfasst die Darstellung der bisherigen und der neuen Eigentumsverhältnisse.

² Mit schriftlicher Zustimmung aller beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie der übrigen dinglich Berechtigten kann auf die Auflage des Neuzuteilungsplans verzichtet werden.

³ Auf begründeten Antrag der Vollzugskommission hin kann die Volkswirtschafts- und Sanitätsdirektion die Neuzuteilung im Anschluss an das Auflageverfahren für einzelne Grundstücke als vollzogen erklären, wenn diese nicht durch Einsprachen betroffen sind.

§ 38 Entscheide der Schätzungskommission

Die Entscheide der Schätzungskommission im Zeitpunkt der Auflage des Neuzuteilungsplans umfassen insbesondere:

- a. den Verkehrswert der beteiligten Grundstücke für Mehr- und Minderzuteilungen,
- b. den Verkehrswert für entgeltliche Abtretungen für das Gemeinwesen,
- c. den Verkehrswert für die Übernahme von Grundstücken, für die kein Neuzuteilungsanspruch besteht,
- d. die Wertfestsetzungen bei der Umlegung nach Werten und
- e. die Reduktion für Flächen für den Gemeinbedarf.

§ 39 Genehmigung des Neuzuteilungsplanes

¹ Der zu genehmigende Neuzuteilungsplan ist das einsprachebereinigte Auflegedokument. Es besteht nur noch aus dem Plan mit der Darstellung des neuen Besitzstandes (Mutationsplan) und aus dem Flächen- und Eigentümerverzeichnis.

² Der Regierungsrat nimmt bei der Genehmigung eine Rechtskontrolle vor. Er prüft insbesondere, ob das Baulandumlegungsverfahren korrekt durchgeführt wurde, ob sich der

Neuzuteilungsplan auf eine rechtskräftige Nutzungsplanung abzustützen vermag, und ob eine vollständige Bereinigung der Rechte und Lasten vorliegt.

III. Vereinfachtes Verfahren

§ 40 Grenzregulierung

Bevor der Gemeinderat über den neuen Grenzverlauf beschliesst, holt er die Stellungnahme des Vermessungs- und Meliorationsamtes ein.

IV. Baulandumlegung nach privatrechtlicher Vereinbarung

§ 41 Baulandumlegung nach privatrechtlicher Vereinbarung

¹ Eine Baulandumlegung kann von Anfang an oder ab dem Ausführungsbeschluss privatrechtlich durch- bzw. weitergeführt werden.

² Es sind die öffentlichrechtlichen Vorschriften über das Vorprüfungsverfahren, über die Erstellung des Neuzuteilungsplans, über die Ausscheidung der Flächen für den Gemeinbedarf, über die Bereinigung der Rechte und Lasten sowie über eine rechtskräftige Nutzungsplanung einzuhalten.

³ Kommt die privatrechtliche Vereinbarung nicht zum Abschluss, so wird das Verfahren auf Antrag eines oder mehrerer Grundeigentümer durch Beschluss der Volkswirtschafts- und Sanitätsdirektion in das öffentlich-rechtliche Verfahren umgewandelt. Das Verfahren beginnt entweder neu oder es setzt beim letzten Verfahrensschritt ein, der privatrechtlich durchgeführt wurde.

V. Grenzmutationen

§ 42 Bewilligungspflicht

¹ Folgende Mutationsbegehren bedürfen einer Bewilligung:

- a. Grenzmutationen an überbauten Grundstücken;
- b. Grenzmutationen an unüberbauten Grundstücken, die an eine Kantonsstrasse angrenzen;
- c. Grenzmutationen an Grundstücken ausserhalb von Bauzonen oder an Grundstücken, die sowohl innerhalb als auch ausserhalb einer Bauzone liegen;
- d. Grenzmutationen an Grundstücken, sofern das neue Grundstück nicht an einen öffentlichen Fahrweg anstösst (§ 96 EG ZGB);
- e. Grenzmutationen an Grundstücken, die sich über eine Gemeindegrenze erstrecken;
- f. Grenzmutationen, die erkennbar mit Auflagen verknüpft sind;
- g. Grenzmutationen bei der Begründung von Baurechten, die sich nicht über ein ganzes Stammgrundstück erstrecken;
- h. Grenzmutationen an Grundstücken, welche von einem beabsichtigten oder laufenden Baugesuch betroffen sind;
- i. Privatrechtlich vereinbarte Baulandumlegungen (§ 73 Absatz 3 RBG).

² Keine Bewilligung ist erforderlich, wenn es sich bei den obgenannten Fällen um Grenzänderungen handelt, die durch Abtretung von Areal an öffentliche Strassen und Gewässer oder durch eine Anordnung der Baubewilligungsbehörde bedingt sind.

§ 43 Bewilligungsverfahren

¹ Bewilligungspflichtige Mutationsbegehren sind beim Vermessungs- und Meliorationsamt (Amt) einzureichen.

² Das Amt lädt die Gemeinde und die betroffenen Dienststellen unter Fristansetzung zur Vernehmlassung ein.

³ Das Amt trifft sowohl zustimmende als auch ablehnende Entscheide.

§ 44 Auflagen

Die Gemeinden und Dienststellen, welche eine Auflage als Grundbucheintrag veranlasst haben, überwachen den Vollzug und beantragen die Löschung.

D. Allgemeine Bauvorschriften

I. Baureife der Grundstücke

§ 45 Mindestbreite von Anmerkungsgrundstücken

¹ Wo Parzellen über Anmerkungsgrundstücke erschlossen werden, haben diese eine Breite von mindestens 3 m aufzuweisen.

² Bei besonderen Verhältnissen kann die Bewilligungsbehörde Ausnahmen gestatten.

II. Nutzung der Grundstücke

§ 46 Massgebende Parzellenfläche für die Berechnung der baulichen Nutzung

^{1*} Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Ausnützungsziffer nach ORL¹⁰ ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend, sofern nicht die Gemeinde die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG vorgesehen hat.

^{2*} Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.

^{3*} Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutzzonen) liegen, können ganz oder teilweise in die Nutzungsberechnung einbezogen werden, sofern die Zonenvorschriften dies vorsehen.

⁴ Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde und die Zonenvorschriften dies vorsehen.

§ 47* Berechnung der Bebauungsziffer

¹ Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.

² Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur überbauten Fläche gerechnet werden.

§ 48* Berechnung der Nutzungsziffer

¹ Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche.

² Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur Nutzfläche gerechnet werden.

§ 49 Berechnung der Ausnützungsziffer

¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Parzellenfläche.

² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

³ Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen.

§ 50 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

¹ Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.

² Für Überbauungen, die dem Charakter der verschiedenen Zonen angemessen Rechnung tragen, kann der Gemeinderat die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten, sofern die Zonenvorschriften dies vorsehen.

§ 51 Parzellierung, unternutzte Parzellen

¹ Werden auf einer Parzelle, die nachträglich parzelliert werden soll, mehrere Bauten erstellt (Regelbauweise, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan, Quartierplan), muss die bauliche Nutzung gesamthaft eingehalten werden.

² Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden.

³ Sofern im Rahmen der Zonenvorschriften die bauliche Nutzung erhöht wird, hat der Gemeinderat auf Antrag des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin im Einvernehmen mit der Baubewilligungsbehörde zu überprüfen, ob die Baubeschränkungen aufzuheben sind.

III. Abstände und Baulinien**1.* Oberirdische Bauten (Bauten und Bauteile, die über dem anrechenbaren Terrain liegen)****§ 52 Hauptbauten**

¹ Der Grenzabstand wird bestimmt durch das mit Hilfe aller Grenzabstände gebildete Polygon.

² Massgebend für die Berechnung des Grenzabstandes sind die Fassadenlängen und die Geschosshöhen. Unabhängig von den in den Zonenvorschriften der Gemeinde festgelegten Gebäudeprofilen gilt für die Bemessung des Grenzabstandes eine Fassadenhöhe bis 4.5 m als eingeschossig. Für weitere Geschosse kommen je 3.5 m dazu (vgl. nachstehende Konkordanztabelle zur Berechnung des Grenzabstandes)¹¹:

Fassadenlänge	Geschosshöhe				
	1	2	3	4	5
bis 4,5m	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
4,5–8m	2,5	3,0	4,0	5,0	6,0
8–11,5m					
11,5–15m					
15–18,5m					

¹¹ vgl. Anhang 1

über 12–24m	3,0	4,0	5,5	7,0	8,5
über 24–36m	3,0	5,0	7,0	9,0	11,0

^{3*} Gemessen wird die für den Grenzabstand massgebende Fassadenhöhe ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Sparren (Rohmass).

- a. Giebel dreiecke von mehr als 6 m Höhe (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Sparren bis First Oberkante Sparren) werden um ihre halbe Höhe zur Fassadenhöhe hinzugerechnet ¹².
- b. Beträgt die Dachneigung traufseits mehr als 60°, wird die Fassade bei Satteldächern bis zum First und bei Mansardendächern bis zum Mittelfirst voll gerechnet ¹³.
- c. Fassadeneinschnitte werden nicht berücksichtigt, wenn der Einschnitt nicht mindestens 4.00 m lang ist oder 1/4 der Fassadenlänge beträgt ¹⁴.

⁴ Ist der Baukörper

- a. in der Höhe gestaffelt und/oder in der Tiefe abgesetzt ¹⁵ oder
- b. in der Bauflucht mindestens 20° geknickt ¹⁶,

sind für jeden derart begrenzten Teil des Baukörpers die Grenzabstände gesondert zu berechnen. Die Messweise ergibt sich aus den Anhängen.

⁵ Bei runden Bauten oder runden Fassadenteilen bemisst sich der Grenzabstand analog der Tabelle gemäss Absatz 2. Anstelle der Fassadenlänge gilt die Sehnenlänge (vgl. Anhänge) ¹⁷.

⁶ Bei atypischen Fassaden legt die Baubewilligungsbehörde den Grenzabstand fest.

§ 53 Bauteile, welche die Fassade überragen

¹ Über Fassaden, die den minimalen Grenzabstand gegenüber Nachbarparzellen einhalten, dürfen folgende Bauteile ragen:

- a. Haupt- und Vordächer bis 1 m,
- b. offene Balkone, sofern sie weniger als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen, bis 1.00 m,
- c. andere Bauteile bis 0.50 m ¹⁸.

² Über Baulinien und gesetzliche Abstände dürfen bis 1.50 m hervorragen:

Hauptdächer, Vordächer und offene, durchgehende Balkone. Andere Bauteile dürfen die Fassade nur bis 0.50 m überragen ¹⁹.

³ Fallen Bau- und Strassenlinie zusammen, bedürfen Hauptdächer, Vordächer und Balkone einer lichten Höhe von 2.50 m über der Trottoirebene und eines Abstandes von mindestens 0.50 m vom Trottoirrand. Andere Bauteile dürfen die Fassade nur bis 0.20 m überragen ²⁰.

⁴ Fallen Bau- und Strassenlinie zusammen und ist kein Trottoir vorhanden, haben sämtliche Bauteile, welche die Fassade überragen, eine lichte Höhe von 4.50 m einzuhalten.

§ 54 Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien

¹ Zwischen der Bau- und Strassenlinie bzw. innerhalb des gesetzlichen Abstandes zu Verkehrsflächen dürfen errichtet werden:

- a. Anlagen der Energie- und Wasserversorgung sowie der Telekommunikation
- b. Velounterstände in Leichtbauweise

12vgl. Anhang 1
13vgl. Anhang 2
14vgl. Anhang 3
15vgl. Anhang 4
16vgl. Anhang 5
17vgl. Anhang 6
18vgl. Anhang 7
19vgl. Anhang 8
20vgl. Anhang 9

- c. allseits offene Carports
- d. Windfänge bis 4 m² Grundfläche
- e. Pergolen

² In den Kernzonen sind nur Anlagen der Energie- und Wasserversorgung sowie der Telekommunikation zugelassen.

§ 55 Bauten und Anlagen auf einer Verkehrsfläche

Die Baubewilligungsbehörde kann mit Zustimmung der Strasseneigentümerin bzw. des Strasseneigentümers zwischen den Strassenlinien Anlagen der Verkehrsbetriebe, der Energie- und Wasserversorgung sowie der Telekommunikation bewilligen.

§ 56 Duldung öffentlicher Einrichtungen

¹ Die Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften haben das Anbringen von Strassentafeln, Einrichtungen für öffentliche Beleuchtungen, Hydranten- und Schiebertafeln, Hydranten, Befestigungen für öffentliche Leitungen, Fixpunkten für Vermessungszwecke und ähnliche im öffentlichen Interesse notwendigen Einrichtungen zu dulden.

² Auf die öffentlichen Einrichtungen finden die Vorschriften über die gesetzlichen Abstände und Baulinien keine Anwendung.

§ 57* Nebenbauten

¹ Eingeschossige Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe und andere Kleinbauten dürfen beliebig nahe zu einer Hauptbaute auf derselben Parzelle oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn beliebig nahe an die Grenze gestellt werden, wenn:

- a. die Baute nicht mit einem Hauptbau verbunden ist,
- b. die Baute nicht dem Wohnzweck dient,
- c. die Grundfläche von 36 m² für Garagen bzw. von 20 m² für die übrigen Nebenbauten nicht überschritten wird,
- d. die Fassadenhöhe der gegen die Hauptbaute oder den Nachbarn gerichteten Gebäudewand 2,5 m nicht überschreitet.

² Stimmt ein Nachbar einer Nebenbaute mit geringerem Grenzabstand zu, erhält er gleichzeitig das Recht, eine vergleichbare Baute mit demselben Grenzabstand an der gegenüberliegenden Stelle auf seiner Parzelle zu errichten.

³ Für Nebenbauten im Sinne dieser Bestimmung, die nachweislich während mindestens drei Jahren ohne Zustimmung des Nachbarn unbeanstandet bestehen, gilt die Zustimmung als stillschweigend erteilt. Dies gilt auch für andere zustimmungsbedürftige bauliche Vorkehrungen wie Stützmauern, Fundamente, Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 92 Absätze 1 und 2, § 93 Absatz 1 RBG).

⁴ Der Grenzabstand von Schwimmbassins darf ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft nicht weniger als 2 m betragen.

§ 58 Bauten über einer Verkehrsfläche

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann mit Zustimmung der Strassen- oder Bahneigentümerin bzw. des Strassen- oder Bahneigentümers die Bewilligung für Bauten über einer Verkehrsfläche erteilen.

² Überführungen, Übergänge, Transportanlagen etc. haben über der Fahrbahn eine lichte Höhe von mindestens 4.50 m freizuhalten.

§ 59 Lärmschutzmassnahmen im Bereich von Verkehrsflächen

¹ Private Lärmschutzwände und -wälle, die nachweisbar dem Lärmschutz dienen, unterliegen nicht den gesetzlichen Abstandsvorschriften, sofern sie:

- a. schallabsorbierend sind,
- b. die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen,

- c. das Ortsbild nicht verunstalten, und
- d. die Strassen- oder Bahneigentümerin bzw. der Strassen- oder Bahneigentümer zustimmt.

² Die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

³ Die Strassen- oder Bahneigentümerin bzw. der Strassen- oder Bahneigentümer kann verlangen, dass die Lärmschutzwände begrünt werden.

§ 60 Lärmschutzbaulinien

¹ Zwischen Lärmschutzbaulinie und Baulinie dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die nachweisbar dem Lärmschutz dienen und die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

² Von solchen Bauten und Anlagen dürfen keine lästigen Schallreflexionen ausgehen.

§ 61 Konkurrenzierende Abstände

¹ Liegen kleinere Abstände innerhalb von grösseren, gilt der grösste Abstand.

² Baulinien gehen den Abstandsvorschriften gemäss § 95 RBG vor.

§ 62 Gartengestaltungsmassnahmen an Gewässern und Waldrändern

Übliche Gartengestaltungsmassnahmen sind zulässig zwischen:

- a. dem Gewässer und der Gewässerbaulinie bzw. dem Abstand nach § 95 RBG, sofern die Ufervegetation nicht beeinträchtigt wird.
- b. dem Waldrand und der Waldbaulinie bzw. dem Abstand nach § 95 RBG, wobei das natürliche Terrain auf einer Breite von 5 m dem Waldrand entlang nicht verändert werden darf.

§ 63 Bauabstand zu eingedolten öffentlichen Gewässern

¹ Wo das eingedolte Gewässer als Parzelle ausgeschieden ist oder wo eine Parzellengrenze mit der Gewässerachse identisch ist, kommt der ordentliche Grenzabstand zur Anwendung.

² In jedem Fall ist ein minimaler Bauabstand von 3 m ab äusserstem Rand der Eindolung einzuhalten.

§ 64 Durchtrennte Parzellen

Verläuft eine Bauzonengrenze durch eine Parzelle, haben Bauten gegenüber der Bauzonengrenze einen Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

2.* Unterirdische Bauten (Bauten und Bauteile, die unterhalb des gewachsenen Terrains liegen)

§ 65* Abstand zum Nachbarn

Unterirdische Bauten, die entlang der Nachbargrenze unterhalb des gewachsenen Terrains liegen, können an oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden²¹.

§ 66 Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinie bzw. innerhalb des gesetzlichen Abstandes zur Strassenlinie²²

¹ Unterhalb des Trottoir- bzw. Strassenniveaus dürfen insbesondere folgende Bauteile um maximal 1.50 m die Baulinie überschreiten bzw. den gesetzlichen Abstand unterschreiten: Licht- und Kontrollschächte, Notausstiege, Tankanschlüsse, Tankkeller sowie Kellertreppen.

² Die Baubewilligungsbehörde kann mit Zustimmung der Strasseneigentümerin bzw. des Strasseneigentümers die Bewilligung erteilen, den zwischen der Bau- und Strassenlinie bzw. innerhalb des gesetzlichen Abstandes zur Strassenlinie gelegenen Raum bis an die Eigentumsgrenze zu nutzen.

§ 67 Bauteile vor der Strassenlinie²³

¹ Unterhalb des Trottoirs dürfen insbesondere folgende Bauteile die Strassenlinie um höchstens 1 m überschreiten: Luftschächte, Kontrollschächte, Notausstiege, Tankanschlüsse.

² Die Bauteile dürfen das Trottoirniveau nicht überragen und sind so abzudecken, dass sie gefahrlos begeh- und befahrbar sind.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann mit Zustimmung der Strasseneigentümerin bzw. des Strasseneigentümers die Bewilligung erteilen, unter dem Trottoir spezielle Kellerräume anzulegen (Tankräume, Einstellhallen etc.), wenn die entsprechende Strassenführung endgültigen Charakter hat und genügend Platz für Werkleitungen vorhanden ist. Diese Bauten dürfen nach aussen nicht in Erscheinung treten.

§ 68 Bauten unterhalb einer Verkehrsfläche

Die Baubewilligungsbehörde kann mit Zustimmung der Strassen- oder Bahneigentümerin bzw. des Strassen- oder Bahneigentümers die Bewilligung für Bauten unter der Verkehrsfläche erteilen.

§ 69 Bauteile im Wald- und Gewässerbereich

Unterirdische Bauten oder Bauteile dürfen weder über Wald- und Gewässerbaulinien noch - falls keine gezogen sind - über die entsprechenden gesetzlichen Abstände hinausragen²⁴.

IV. Abstellplätze

§ 70 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas

¹ Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang²⁵.

² In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.

³ Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten.

⁴ Bei Verkaufsgeschäften mit einem gewichtigen Anteil an grossen, sperrigen oder schweren Gütern im Sortiment, wie insbesondere bei Möbelgeschäften, Bau- und Gartenfachmärkten ist das Resultat der Multiplikation der Reduktionsfaktoren R1 und R2 gemäss Anhang auf 0.5 anzuheben, sollte der errechnete Wert tiefer liegen. Der Wert von 0.5 beinhaltet eine Verschärfung nach Art. 11 Absatz 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz^{26 27}.

E. Baupolizeivorschriften

I. Allgemeine Vorschriften

§ 71 Zugänge und Treppenanlagen

23vgl. Anhang 9
24vgl. Anhang 8
25vgl. Anhang 11
26SR 814.01
27Ergänzung vom 1. Juli 2008 (GS 36.723), in Kraft seit 1. August 2008.

¹ Zugänge und Treppen sind nach Gebäudeart, Lage, Anzahl und Breite so anzulegen, dass sie eine reibungslose Verkehrsabwicklung ermöglichen und die Sicherheit der Benutzer gewährleisten.

² Für die Breite der Gänge, Vorplätze, Treppen, Wendeltreppen und Treppenpodeste gelten folgende Mindestmasse (Rohmasse zwischen den Wänden bzw. zwischen den Treppen-Aussenkanten):

- | | |
|--|--------------------|
| a. Freistehende Einfamilienhäuser | Frei ²⁸ |
| b. Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser | 1.00 m |
| c. Mehrfamilienhäuser, Bürogebäude, Restaurants, Verkaufslokale usw. | 1.20 m |
| d. Nebentreppen bei Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern (zu Nebenräumen, wie Keller, Estrich, Hobbyraum etc.) | 1.00 m |
| e. Zweittreppen | Frei |

³ Bei Mehrfamilienhäusern sind Treppen mit mindestens einem durchgehenden Handlauf zu versehen.

⁴ Für Industrie- und Gewerbebauten gelten die Bestimmungen der Arbeitsgesetzgebung.

§ 72 Brüstungen und Geländer

¹ Brüstungen und Geländer müssen eine Höhe von mindestens 0.90 m aufweisen. Bei grossen Absturzhöhen kann die Baubewilligungsbehörde höhere Brüstungen und Geländer verlangen.

² Öffnungen dürfen nicht grösser als 12 cm sein.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann in besonderen Fällen (beispielsweise in Gebäuden in denen sich keine Kinder aufhalten dürfen oder bei Fluchtanlagen) Ausnahmen gestatten.

⁴ Wird als Brüstungsverkleidung Glas verwendet, ist Verbundsicherheitsglas zu verwenden.

⁵ In Industrie- und Gewerbebauten, die dem Arbeitsgesetz unterstellt sind, gelten für Treppen und Gänge die entsprechenden Vorschriften des Bundes, sofern die Treppen und Zugänge nicht zu Privatwohnungen führen oder dem Publikumsverkehr zugänglich sind.

§ 73 Fenster

¹ Das lichte Mass der Fensterfläche von Wohn- und Schlafzimmern, Küchen und Räumen, in denen regelmässig gearbeitet wird, muss mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen.

² In Dachräumen liegt der erforderlichen Fensterfläche diejenige Bodenfläche zugrunde, über der die lichte Höhe mindestens 1.20 m beträgt. Es können schrägliegende Fenster eingebaut werden, sofern feuerpolizeiliche Rettungsmassnahmen möglich sind.

³ Die ausschliessliche Belichtung von dauernd benutzten Räumen über Lichtschächte ist unzulässig.

⁴ Für Industrie- und Gewerbebauten gelten die Bestimmungen der Arbeitsgesetzgebung.

§ 74 Raumhöhen

¹ Wohn- und Schlafzimmer, Küchen und weitere Räume, in denen regelmässig gearbeitet wird, müssen eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m aufweisen.

² Bei sichtbarer Balkenlage muss die lichte Höhe zwischen Bodenfläche und Balkenunterkante eingehalten werden.

³ Bei Mehrfamilienhäusern, Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern muss bei Dachschrägen in Räumen im Sinne von Absatz 1 über mindestens 6 m² die lichte Höhe von 2.30 m eingehalten werden.

§ 75 Sanitäre Einrichtungen

¹ Jede neue Wohnung muss mit den nötigen sanitären Einrichtungen versehen sein.

² Sofern Räume mit WC-Anlagen nicht direkt entlüftbar sind, müssen sie mit einer Entlüftungsanlage ausgestattet werden.

³ Sanitäre Einrichtungen und Entlüftungsanlagen sind so anzulegen, dass keine Lärmbelästigungen auftreten.

§ 76 Gebäude an Grenzen

¹ Bei Gebäuden, die an eine Grenze gebaut werden oder bei zusammengebauten Gebäuden, sind aus statischen und lärmschutztechnischen Gründen Doppelmauern mit nicht brennbarer Zwischenlage vorzusehen bzw. zu erstellen. Es dürfen weder Schlitze eingelassen noch Aussparungen angebracht werden.

² Die Brandschutzvorschriften bleiben vorbehalten.

^{3*} Die Baubewilligungsbehörde kann bei eingeschossigen Nebenbauten Ausnahmen gestatten.

II. Garagen und Einstellhallen

§ 77 Be- und Entlüftung

¹ Be- und Entlüftungen von Einstellhallen richten sich nach den Richtlinien "Lüftungsanlagen in voll umbauten Fahrzeugeinstellräumen" des Schweizerischen Vereins von Wärme- und Klima-Ingenieuren (SWKI)²⁹.

² Garagen und Einstellhallen dürfen nicht direkt mit Wohn- und Arbeitsräumen, Küchen, Lebensmittellagern und Verkaufslokalen verbunden werden.

§ 78 Sicherheit

¹ Zur Sicherung abgestellter oder fahrender Fahrzeuge müssen, wenn eine Absturzgefahr besteht, hinreichende Bordschwellen, Leitplanken oder ähnliche Abschränkungen erstellt werden.

² Das öffentliche Areal darf weder für das Öffnen oder Schliessen von Zugangstoren noch als Rangierflächen in Gewerbe- und Industriezonen in Anspruch genommen werden.

III. Brandschutz

§ 79 Verbindliche technische Vorschriften

Zum Schutz von Personen und Sachen vor den Gefahren und Auswirkungen von Bränden gelten die Brandschutz-Vorschriften der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF)³⁰.

IV. Ausführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten

§ 80 Inanspruchnahme von öffentlichem Areal

Bei der Inanspruchnahme von öffentlichem Areal ist vor der Aufnahme der Bauarbeiten die Bewilligung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers einzuholen.

§ 81 Abschränkungen

Baustellen sind sachgerecht, insbesondere durch Abschränkungen, Markierungen oder Beleuchtungseinrichtungen zu sichern.

²⁹Richtlinie 96-1 "Lüftungsanlagen für Fahrzeug-Einstellhallen" des Schweizerischen Vereins von Wärme- und Klima-Ingenieuren von 1997.

³⁰Brandschutz-Norm, Ausgabe 1993; vom Regierungsrat für verbindlich erklärt, § 2 der Verordnung vom 9. Dezember 1997 über den Feuerschutz(SGS 761.11).

§ 82 Aushubarbeiten

¹ Aushubarbeiten sind entsprechend der Bodenbeschaffenheit durchzuführen. Wo es notwendig ist, sind sie mit den Bauarbeiten zu koordinieren.

² Durch die Aushubarbeiten darf die Standfestigkeit anderer baulicher Anlagen nicht gefährdet und das Nachbargrundstück nicht beeinträchtigt werden.

³ Die Freilegung archäologischer Funde ist unverzüglich der zuständigen Fachstelle der Erziehungs- und Kulturdirektion mitzuteilen. Die Aushubarbeiten sind in diesem Bereich einzustellen. Die zuständige Fachstelle hat den Befund unverzüglich zu dokumentieren und anschliessend die Aushubarbeiten freizugeben.

§ 83 Personenschutz

¹ Die für die Baustelle verantwortlichen Bauausführenden haben alle Vorkehrungen zu treffen, um Unfälle auf der Baustelle und deren Umgebung zu vermeiden.

² Den auf der Baustelle beschäftigten Personen sind ausreichende, regensichere, den sanitarischen Anforderungen genügende Aufenthaltsräume und WC-Anlagen zur Verfügung zu stellen.

³ Die Einrichtungen der Baustelle, insbesondere Gerüste, maschinelle und elektrische Anlagen, müssen betriebssicher und mit den notwendigen Schutzeinrichtungen ausgerüstet sein.

⁴ Provisorische oder definitive Treppen sind mit dem Bau hochzuführen und den am Bau Beteiligten freizugeben.

⁵ Im übrigen gelten die Vorschriften des Bundes, insbesondere diejenigen über den Arbeitnehmerschutz und über die Unfallverhütung gemäss der Arbeits- und Unfallversicherungsgesetzgebung.

§ 84 Bezug der Bauten

¹ Bauten dürfen bezogen werden, wenn sie den Anforderungen, der Sicherheit und Wohnhygiene genügen.

² Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen sind nach der Erstellung der Baubewilligungsbehörde zur Abnahme zu melden. Die Meldepflicht gilt auch für Zweckänderungen.

V. Ausnahmen von den Baupolizeivorschriften**§ 85 Ausnahmen**

Die Baubewilligungsbehörde kann unter der Voraussetzung, dass Sinn und Zweck des Raumplanungs- und Baugesetzes erfüllt werden, die Ausnahmen städtebaulich begründet sind und keine erheblichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden, Ausnahmen und Abweichungen von den Baupolizeivorschriften gestatten:

- a. für Bauten im Ortskern;
- b. für unter Schutz gestellte Bauten;
- c. für den Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden;
- d. für die Sanierung bestehender Bauten;
- e. für Bauten und Anlagen, die befristet aufgestellt werden oder
- f. zur Vermeidung von Härtefällen.

F. Baubewilligungswesen**I. Ordentliches Baubewilligungsverfahren**

§ 86 Unterschriften

¹ Das Baugesuch ist von der Bauherrschaft und den projektverantwortlichen Personen zu unterzeichnen.

² Wird das Baugesuch nicht von der Grundeigentümer- bzw. von der Baurechtsnehmerschaft gestellt, ist auch deren Unterschrift erforderlich.

³ Alle Planunterlagen sind von den projektverantwortlichen Personen zu unterzeichnen.

§ 87 Unterlagen für die Baueingabe

¹ Die Baubewilligungsbehörde stellt die Baugesuchsformulare und Spezialformulare zur Verfügung.

² Dem Baugesuch sind beizulegen:

- a. ein höchstens ein halbes Jahr alter datierter Originalsituationsplan des zuständigen Nachführungs-Geometerbüros;
- b. ein Grundbuchauszug (inklusive Dienstbarkeiten);
- c. die Nutzungsberechnung,
- d. sofern notwendig, der Parkplatznachweis;
- e. die Kopie des Situationsplanes mit eingezeichnetem Projekt, Grenzabstandspolygon, Baulinien, Fixpunkt, EG-Kote, Nordpfeil, Strassenname oder Flurbezeichnung in vierfacher Ausfertigung;
- f. die vollständige Darstellung des Projektes im Maßstab von mindestens 1:100 mit Angabe der wichtigsten Masse und Koten, der Terrainlinien (gewachsen, neu) sowie der Zweckbestimmung der Räume in vierfacher Ausführung.

³ Zusätzlich sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a. bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen der energietechnische Nachweis (Gesuch NEM);
- b. bei Zentralheizungsanlagen, welche mit flüssigen, festen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden, das Teilgesuch W;
- c. bei Einrichtungen, die dem Umschlag oder der Lagerung von mehr als 450 Liter wassergefährdenden Flüssigkeiten dienen, das Teilgesuch T.
- d. bei Neubauten, in denen sich regelmässig Personen aufhalten, das Formular über bauliche Zivilschutzmassnahmen;
- e. bei Bauvorhaben, in denen in grösserem Umfang Aushub- oder Abbruchmaterial anfällt sowie bei Vorhaben, welche das Grundwasser direkt tangieren, die Deklaration „Boden - Abfall - Grundwasser“;
- f. bei Industrie-, Gewerbe- oder landwirtschaftlichen Bauten, die Planunterlagen zusammen mit dem Einrichtungsgesuch und sofern notwendig mit der entsprechenden Emissionserklärung in fünffacher Ausfertigung.
- g. die statischen Berechnungen auf Verlangen der Baubewilligungsbehörde. Im statischen Nachweis sind die Belastungsannahmen, die massgebenden Grundlagen und die Materialbeanspruchungen in den Haupttragelementen darzulegen. Der Ingenieur trägt die Verantwortung für die statischen Berechnungen.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann:

- a. weitere Unterlagen verlangen, sofern dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig ist;
- b. die nachträgliche Einreichung gewisser Unterlagen gestatten oder auf deren Einreichung verzichten, wie insbesondere beim Gesuch NEM;
- c. die Eingabe von Plänen in einem andern Masstab verlangen oder bewilligen, insbesondere bei Wohn-, Industrie- und Gewerbebauten.

⁵ Umbauten und Zweckänderungen sind farblich wie folgt anzulegen:

- a. Alt = grau
- b. Neu = rot
- c. Abbruch = gelb
- d. Planänderungen (inklusive Änderungen von Massen) im laufenden Verfahren sind grün anzulegen.

⁶ Sofern Ausnahmen beantragt werden, sind diese klar erkennbar auszuweisen und zu begründen.

§ 88 Bauprofile

¹ Das Aufstellen der Bauprofile soll den Nachbarn und weiteren Interessenten ermöglichen, sich eine Vorstellung über das Bauvorhaben zu machen. Für die Prüfung und Beurteilung des Projektes sind allein die Pläne und die darin enthaltene Masse verbindlich.

² Bauten über der Erde sind ausreichend zu profilieren. Die Höhe des Erdgeschosses (roh) ist wenigstens an einer Stange mit einer Querlatte anzugeben. Die Dachart (Steil- oder Flachdach) ist an allen Stangen mit Latten zu bezeichnen.

³ Bauten bis zu drei Geschossen sind vollständig zu profilieren. Bei Bauten mit mehr als drei Geschossen, bei industriellen Anlagen, bei komplizierten Bauformen und anderen Spezialfällen bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Art der Profilierung.

⁴ Bei Bauten, die unter der Erde liegen oder deren Konturen erst nach Erdbewegungen sichtbar werden, sind die Ecken mit Pfählen von wenigstens 1 m Höhe zu markieren.

II. Vereinfachtes Verfahren

§ 89 Verfahren ohne Publikation und Planaufgabe

¹ Ohne vorausgehende Publikation und Planaufgabe können bewilligt werden:

- a. Bauarbeiten, durch welche die Fassade, die Dachhaut und die Umgebung eines Gebäudes nicht oder nur in geringem Masse verändert werden (Einbau zusätzlicher Fenster, Türen etc.).
- b. Zweckänderung von Räumen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten und mit welchen keine zusätzlichen Immissionen verbunden sind.
- c. Erhebliche bauliche Änderungen im Innern von Wohnbauten, wie z.B. der Einbau von Bädern, WC, Küchen sowie der Ausbau von vorhandenen Dachräumen ohne neue Dachaufbauten.
- d. Einbau von Heizanlagen und Öltanks in bestehende Bauten.
- e. Umorganisation von Fabrikanlagen, Einbau von Zwischengeschossen, Maschineneinrichtungen etc.

² Analog dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren sind für diese Bauvorhaben diejenigen Baugesuchsunterlagen einzureichen, die für die Beurteilung notwendig sind. Die Baubewilligungsbehörde kann weitere sachdienliche Unterlagen nachverlangen.

III. Einfache Anfrage und Vorentscheid

§ 90 Einfache Anfrage (ohne Publikation)

¹ Vor Einreichung eines Baugesuches kann auf schriftliches Gesuch der Bauherrschaft ein schriftlicher Bericht zu einzelnen Fragen öffentlichrechtlicher Natur eines Bauvorhabens abgegeben werden.

² Dem Gesuch sind die Unterlagen beizulegen, die zur Beurteilung erforderlich sind.

§ 91 Vorentscheid (mit Publikation)

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann um einen Vorentscheid ersucht werden, insbesondere über:

- a. die Zonenkonformität eines Bauvorhabens,
- b. die Baureife des Grundstückes sowie
- c. die Abstandsvorschriften (§ 95 RBG) und Baulinien.

² Für die Publikation sind dem Gesuch die notwendigen Angaben über Art, Zweck und Grösse des Projektes sowie der Situationsplan beizulegen.

³ Für Projekte, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, gelten zusätzlich die entsprechenden Verfahrensbestimmung des Bundesrechts.

IV. Bauten und Anlagen, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren der Gemeinden unterstehen

§ 92 Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat erteilt Baubewilligungen für:

- a. freistehende Kleinbauten ohne Feuerungsanlagen innerhalb der ausgeschiedenen Bauzonen, sofern die Kleinbaute nicht mehr als 12 m² Grundfläche und eine Höhe von nicht mehr als 2.50 m ab bestehendem Terrain aufweist.
- b. Fahrnisbauten mit vorübergehender Zweckbestimmung.
- c. Einfriedigungen zwischen Nachbarparzellen sowie an Verkehrsflächen mit Zustimmung des jeweiligen Strasseneigentümers.
- d. Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang.
- e. Unterhaltsarbeiten und Renovationen an geschützten Gebäuden nach Anhörung der Denkmalpflege.
- f. Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplanes oder einer Überbauung nach einheitlichem Plan.
- g. Umfangreiche Bauplatzinstallationen mit Kantinen und Schlafbaracken.

² Für forstliche Waldstrassen und Maschinenwege sowie für nicht-forstliche Kleinbauten und Kleinanlagen im Waldareal gelten die Vorschriften der kantonalen Waldgesetzgebung.

§ 93 Verfahren

¹ Gesuche sind mit den für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen Unterlagen (Situationsplan und Baupläne) dem Gemeinderat einzureichen. Dieser kann ergänzende Unterlagen nachverlangen.

² Der Gemeinderat orientiert die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der benachbarten Grundstücke in geeigneter Form über das Gesuch.

³ Die Nachbarschaft kann innert 10 Tagen seit der Orientierung beim Gemeinderat Einsprache erheben.

⁴ Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen bei der Baurekurskommission Beschwerde erhoben werden.

⁵ Sind keine Einsprachen eingegangen oder aber eingegangene rechtskräftig entschieden, erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung mit den notwendigen Nebenbestimmungen.

⁶ Die Bestimmungen der Raumplanungs- und Baugesetzgebung über Baubeginn, Baueinstellung sowie über die Verpflichtung, rechtswidrige oder entgegen den genehmigten Plänen erstellte Bauten und Anlagen entfernen bzw. abändern zu lassen, gelten entsprechend. Zuständig für den Vollzug ist der Gemeinderat.

V. Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

§ 94 Bauten und Anlagen, die keiner Baubewilligung bedürfen

¹ Keiner Baubewilligung bedürfen:

- a. Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen.
- b. Unterhaltsarbeiten an Bauten und Anlagen, sofern diese nicht in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplanes oder einer Überbauung nach einheitlichem Plan liegen oder an geschützten Gebäuden vorgenommen werden.
- c. Geringfügige bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden (ohne Aussenwirkung);
- d. Der Einbau von Haushaltapparaten und von Inneneinrichtungen nicht gewerblicher Art;
- e. Sonnenkollektoren, sofern diese nicht in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplanes, innerhalb einer Überbauung nach einheitlichem Plan oder an einem geschützten Gebäude errichtet werden sollen.
- f. Stützmauern bis maximal 1.20 m Höhe generell sowie geringfügige Terrainveränderungen im Rahmen der ortsüblichen Gartengestaltung. Liegen (bewilligungsfreie) Stützmauern an einer Strasse, ist die Zustimmung des Strasseneigentümers einzuholen.
- g. Im ortsüblichen Rahmen Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Treppen, Brunnen, Teiche, offene, ungedeckte Sitzplätze, Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken sowie ungedeckte Autoabstellplätze etc.
- h. Umnutzungen in Gewerbebezonen, falls dies mit geringen Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt verbunden ist. Diese sind der Baubewilligungsbehörde anzuzeigen.

² Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übrigen Bauvorschriften.

VI. Beschwerdeverfahren (Organisation und Verfahren der Baurekurskommission)

§ 95 Verfahren

¹ Der Präsident oder die Präsidentin setzt zusammen mit dem Aktuariat die Sitzungstermine fest.

² Die Baubewilligungsbehörde sowie die übrigen Verfahrensbeteiligten sind zur Vernehmlassung einzuladen.

³ Auf Verlangen einer Partei wird zu einer mündlichen Verhandlung geladen.

⁴ Bei der Beschlussfassung muss die Kommission vollzählig sein. Dringende Fälle können auf dem Zirkulationsweg entschieden werden.

§ 96 Augenscheine

¹ Zur Ermittlung des Sachverhalts können die präsidierende Person und das Aktuarat oder das Aktuarat allein Augenscheine durchführen.

² Wird unmittelbar danach eine mündliche Parteiverhandlung durchgeführt, hat die Kommission am Augenschein vollzählig anwesend zu sein.

§ 97 Zuständigkeiten

¹ Der Präsident oder die Präsidentin entscheidet über:

- a. das Eintreten oder Nichteintreten;
- b. den Beizug von Auskunftspersonen und Experten;
- c. Anträge auf Entzug der aufschiebenden Wirkung.

² Die übrigen verfahrensleitenden Entscheide trifft das Aktuarat.

³ In allen anderen Fällen entscheidet die Kommission.

G. Bestimmungen IVHB**

§ 8 IVHB Massgebendes Terrain

¹ 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 Wurde das Terrain verändert, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

§ 46 IVHB Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)

¹ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.

² Parzellenteile, die mit anderen Zonen (beispielsweise Uferschutzzonen) überlagert sind, können ganz oder teilweise in die Nutzungsberechnung einbezogen werden, sofern die Zonenvorschriften dies vorsehen.

³ Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde und die Zonenvorschriften dies vorsehen.

§ 47 IVHB Berechnung der Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche : anrechenbare Grundstücksfläche (ÜZ = aGbF : aGSF).

² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

** Die Nummerierung der Bestimmungen im vorliegenden Abschnitt G (Bestimmungen IVHB) entspricht der Nummerierung derjenigen Bestimmungen, an deren Stelle sie nach Umsetzung der IVHB treten. Gemäss § 1a RBV gelten die Regelungen unter Abschnitt G für jene Gemeinden, welche ihre Zonenvorschriften an die IVHB angepasst haben.

§ 48 IVHB Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen.

Grünflächenziffer = anrechenbare Grünfläche : anrechenbare Grundstücksfläche (GZ = aGrF : aGSF)

§ 49 IVHB Berechnung der Ausnützungsziffer

¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Parzellenfläche.

² Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:

- Oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern
- Alle Dachgeschossflächen unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2.30m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.00m beträgt.
- Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10% Fensterfläche, 2.30m Raumhöhe)
- Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen

³ Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:

- Mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone
- Mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze

1. Oberirdische Bauten (Bauten und Bauteile, die über dem massgebenden Terrain liegen)**§ 52 IVHB Hauptbauten**

¹ Der Grenzabstand wird bestimmt durch das mit Hilfe aller Grenzabstände gebildete Polygon.

² Massgebend für die Berechnung des Grenzabstandes sind die Fassadenlängen und die Geschosshöhen. Unabhängig von den in den Zonenvorschriften der Gemeinde festgelegten Gebäudeprofilen gilt für die Bemessung des Grenzabstandes eine Fassadenhöhe bis 4.5 m als eingeschossig. Für weitere Geschosse kommen je 3.5 m dazu (vgl. nachstehende Konkordanztabelle zur Berechnung des Grenzabstandes)¹¹:

Fassadenlänge	Geschosshöhe				
	1	2	3	4	5
bis 4,5m					
bis 6m	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
über 6–12m	2,5	3,0	4,0	5,0	6,0
über 12–24m	3,0	4,0	5,5	7,0	8,5
über 24–36m	3,0	5,0	7,0	9,0	11,0

¹¹ vgl. Anhang 1

³ Gemessen wird die für den Grenzabstand massgebende Fassadenhöhe ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Sparren (Rohmass).

- a. Giebdreiecke von mehr als 6 m Höhe (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Sparren bis First Oberkante Sparren) werden um ihre halbe Höhe zur Fassadenhöhe hinzugerechnet ¹².
- b. Beträgt die Dachneigung traufseits mehr als 60°, wird die Fassade bei Satteldächern bis zum First und bei Mansardendächern bis zum Mittelfirst voll gerechnet ¹³.
- c. Fassadeneinschnitte werden nicht berücksichtigt, wenn der Einschnitt nicht mindestens 4.00 m lang ist oder 1/4 der Fassadenlänge beträgt ¹⁴.

⁴ Ist der Baukörper

- a. in der Höhe gestaffelt und/oder in der Tiefe abgesetzt ¹⁵ oder
 - b. in der Bauflucht mindestens 20° geknickt ¹⁶,
- sind für jeden derart begrenzten Teil des Baukörpers die Grenzabstände gesondert zu berechnen. Die Messweise ergibt sich aus den Anhängen.

⁵ Bei runden Bauten oder runden Fassadenteilen bemisst sich der Grenzabstand analog der Tabelle gemäss Absatz 2. Anstelle der Fassadenlänge gilt die Sehnenlänge (vgl. Anhänge) ¹⁷.

⁶ Bei atypischen Fassaden legt die Baubewilligungsbehörde den Grenzabstand fest.

§ 52a IVHB Gebäudelänge

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

§ 52b IVHB Gebäudebreite

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

§ 52c IVHB Gebäudehöhe

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

§ 52d IVHB Kniestockhöhe

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

§ 52e IVHB 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.

§ 52f IVHB Vollgeschosse

¹²vgl. Anhang 1
¹³vgl. Anhang 2
¹⁴vgl. Anhang 3
¹⁵vgl. Anhang 4
¹⁶vgl. Anhang 5
¹⁷vgl. Anhang 6

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

§ 52g IVHB Untergeschosse

¹ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhen je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain.

² Untergeschosse dürfen, sofern die Gemeinde nichts anderes vorsieht, in Hanglage maximal 1 m 20 cm und in der Ebene maximal 80 cm über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

³ Soweit die Gemeinde nichts anderes vorsieht, darf die Länge einer Abgrabung insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie betragen und maximal 1 m tief sein.

§ 52h IVHB Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass von 1 m 20 cm nicht überschreiten.

§ 52i IVHB Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss, soweit die Gemeinde nichts anderes vorsieht, bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 3 m zurückversetzt sein und darf maximal 50% der darunter liegenden Fläche umfassen.

§ 52j IVHB Fassadenhöhe

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

§ 53a IVHB 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.

§ 53b IVHB Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

§ 53c IVHB Projizierte Fassadenlinie

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

§ 57 IVHB Klein- und Anbauten

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

³ Eingeschossige Kleinbauten wie Garagen, Schöpfe und andere dürfen beliebig nahe zu einer Hauptbaute auf derselben Parzelle oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn beliebig nahe an die Grenze gestellt werden, wenn:

- a. die Baute nicht mit einem Hauptbau verbunden ist,
- b. die Baute nicht dem Wohnzweck dient,
- c. die Grundfläche von 36 m² für Garagen bzw. von 20 m² für die übrigen Kleinbauten nicht überschritten wird,
- d. die Fassadenhöhe der gegen die Hauptbaute oder den Nachbarn gerichteten Gebäudewand 2,5 m nicht überschreitet.

⁴ Stimmt ein Nachbar einer Klein- oder Anbaute mit geringerem Grenzabstand zu, erhält er gleichzeitig das Recht, eine vergleichbare Baute mit demselben Grenzabstand an der gegenüberliegenden Stelle auf seiner Parzelle zu errichten.

⁵ Für Klein- oder Anbauten im Sinne dieser Bestimmung, die nachweislich während mindestens drei Jahren ohne Zustimmung des Nachbarn unbeanstandet bestehen, gilt die Zustimmung als stillschweigend erteilt. Dies gilt auch für andere zustimmungsbedürftige bauliche Vorkehrungen wie Stützmauern, Fundamente, Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 92 Absätze 1 und 2, § 93 Absatz 1 RBG).

⁶ Der Grenzabstand von Schwimmbassins darf ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft nicht weniger als 2 m betragen.

2. Unterirdische Bauten

§ 65 IVHB Unterirdische Bauten und deren Abstand zum Nachbarn

¹ Unterirdische Bauten, die entlang der Nachbargrenze unterhalb des massgebenden Terrains liegen, können an oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden²¹.

² 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.

³ Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

§ 72 IVHB Brüstungen und Geländer

¹ Brüstungen und Geländer müssen eine Höhe von mindestens 1 m aufweisen. Bei grossen Absturzhöhen kann die Baubewilligungsbehörde höhere Brüstungen und Geländer verlangen.

§ 76 IVHB Gebäude an Grenzen

¹ Bei Gebäuden, die an eine Grenze gebaut werden oder bei zusammengebauten Gebäuden, sind aus statischen und lärmschutztechnischen Gründen Doppelmauern mit nicht brennbarer Zwischenlage vorzusehen bzw. zu erstellen. Es dürfen weder Schlitze eingelassen noch Aussparungen angebracht werden.

² Die Brandschutzvorschriften bleiben vorbehalten.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann bei eingeschossigen Klein- oder Anbauten Ausnahmen gestatten.

H. Schlussbestimmungen

§ 98 Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Verordnung werden aufgehoben:

- a. die Regierungsverordnung vom 30. Dezember 1968³¹ über die Baupolizeivorschriften;
- b. Verordnung vom 19. Mai 1992³² über die Reduktionsfaktoren für Autoparkplätze.

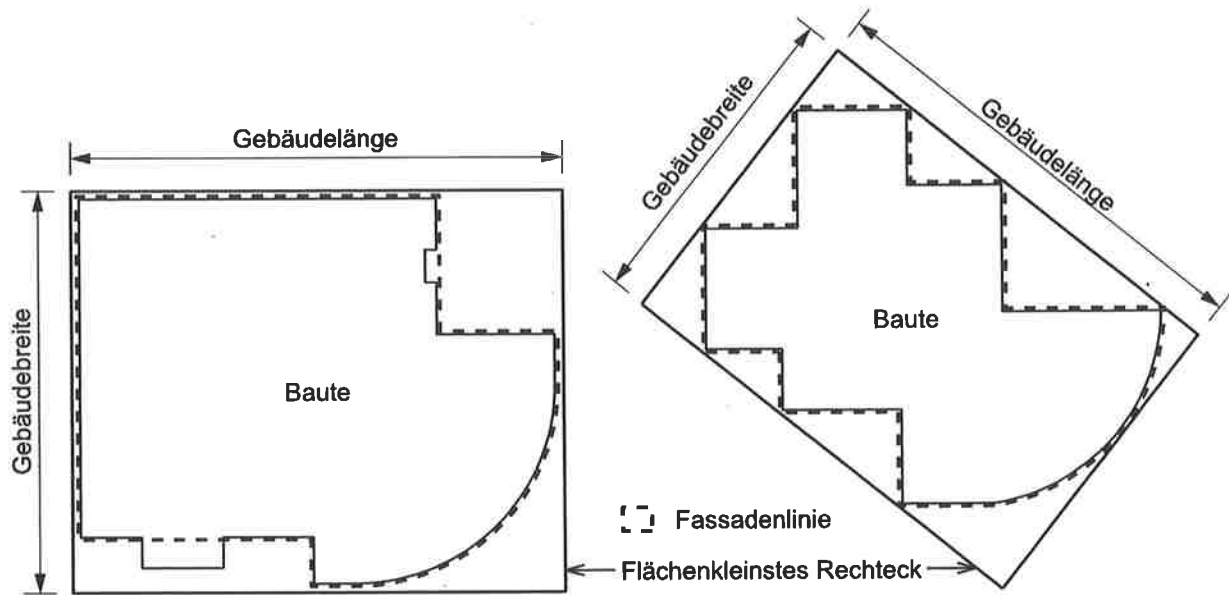
§ 99 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1999 in Kraft.

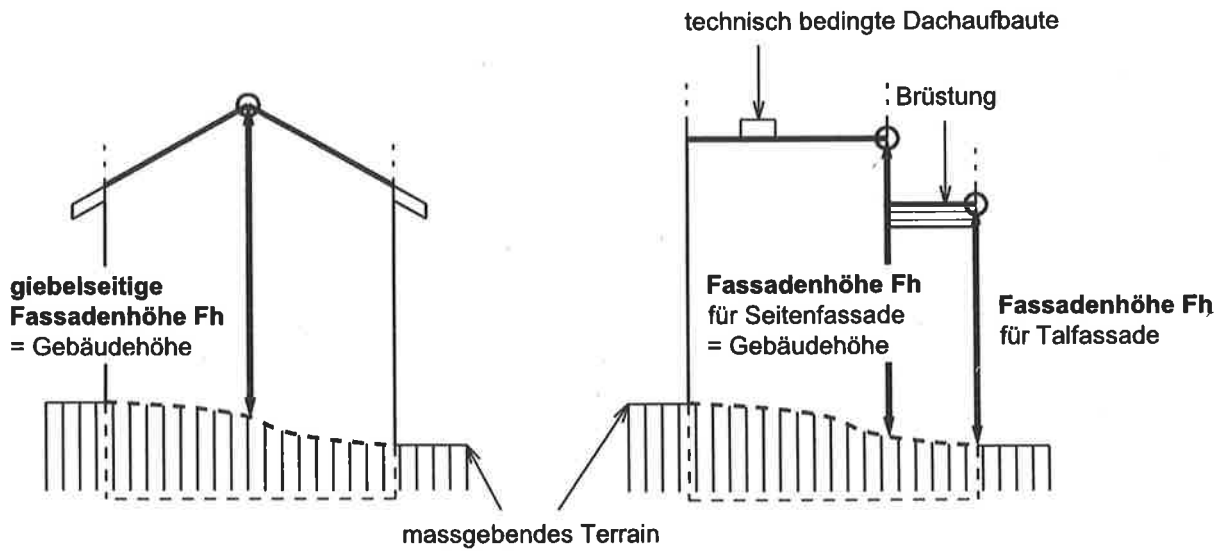
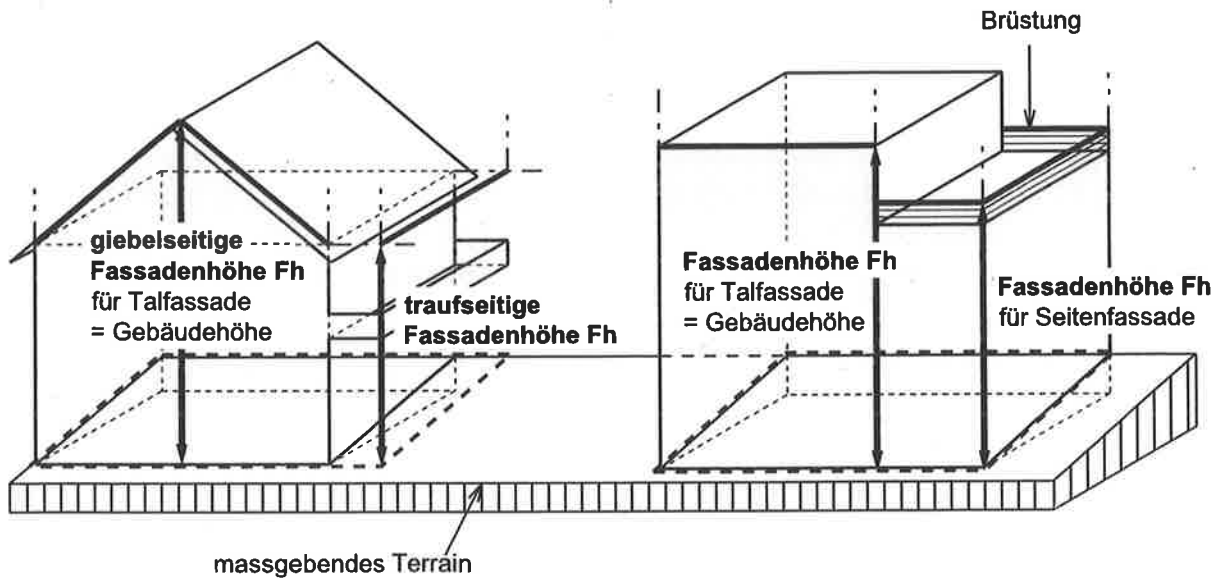
Anhang 1-12

Die Anhänge 1-12 werden in der gedruckten Version nicht publiziert. Sie sind unter <http://www.baselland/lex> diesem Erlass beigefügt.

Skizzen zu Begriffen der IVHB

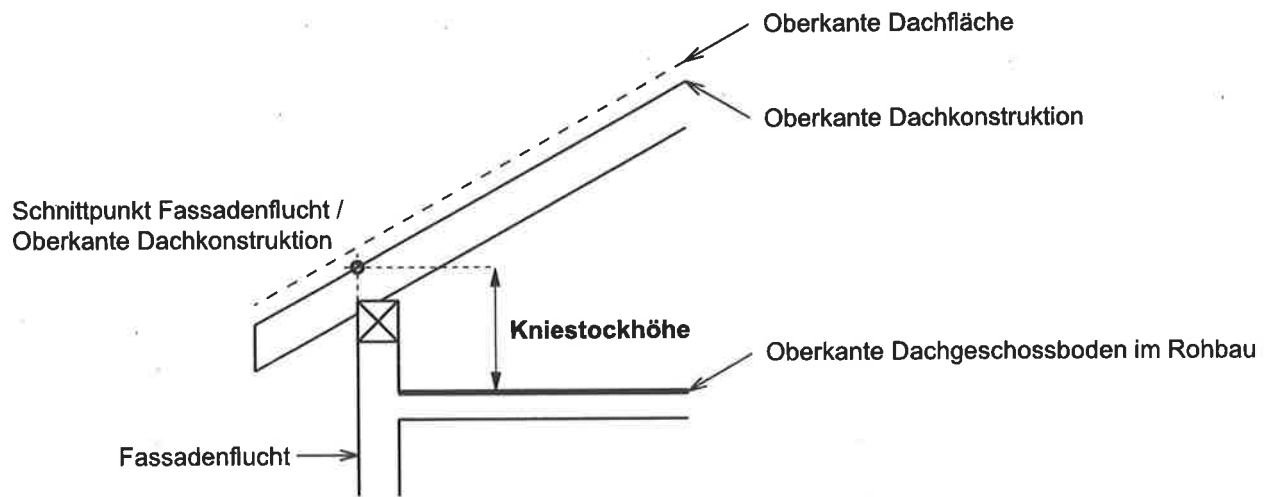


Zu §§ 52a und 52b IVHB: Gebäuelänge und Gebäudebreite

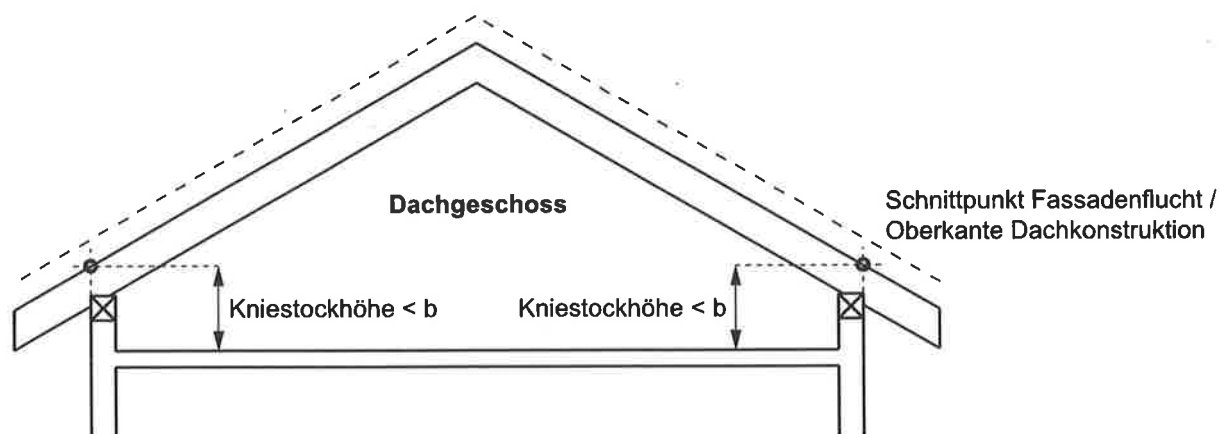


- - - Fassadenlinie
- · · Fassadenflucht
- o / Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante Dachkonstruktion

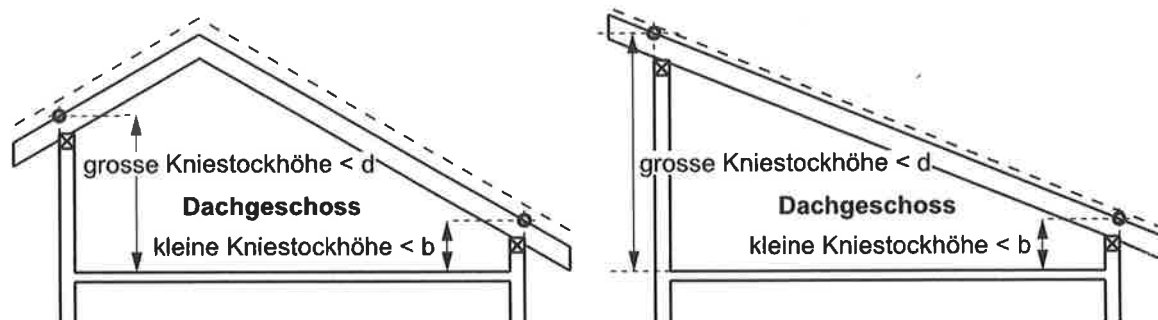
Zu §§ 52c und 52j IVHB: Gebäudehöhe und Fassadenhöhe



Zu § 52d IVHB: Kniestockhöhe

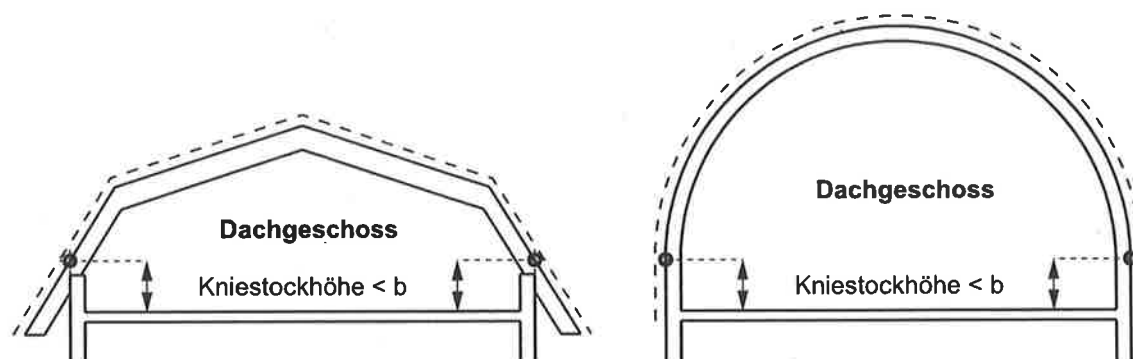


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



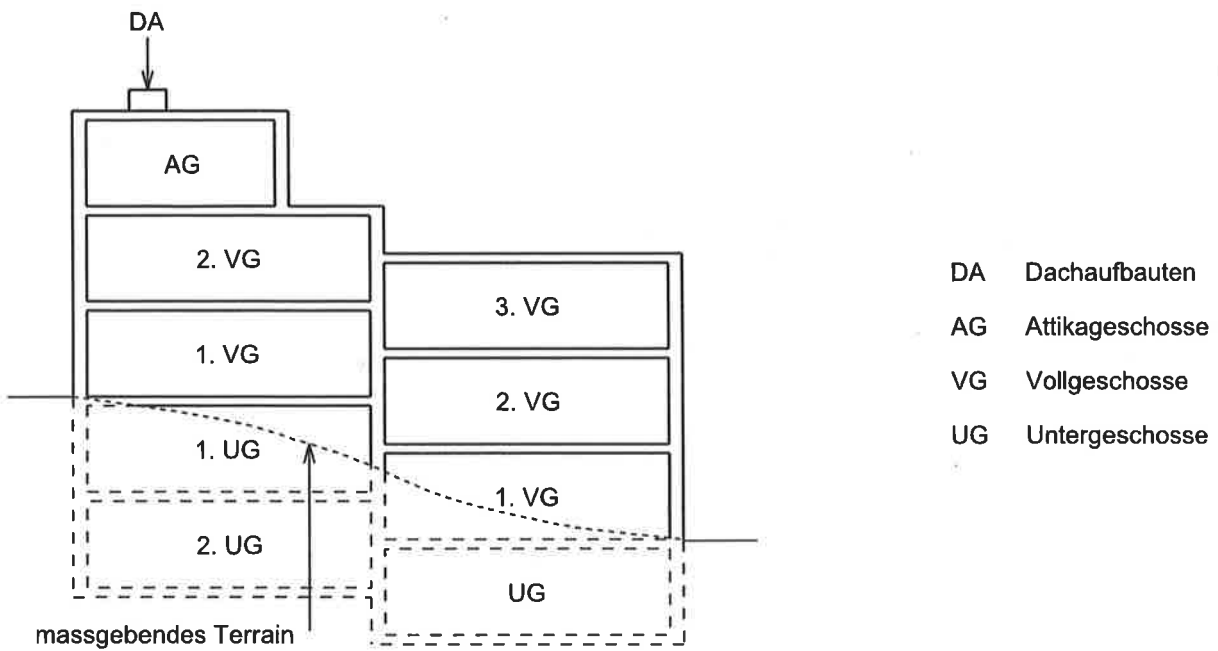
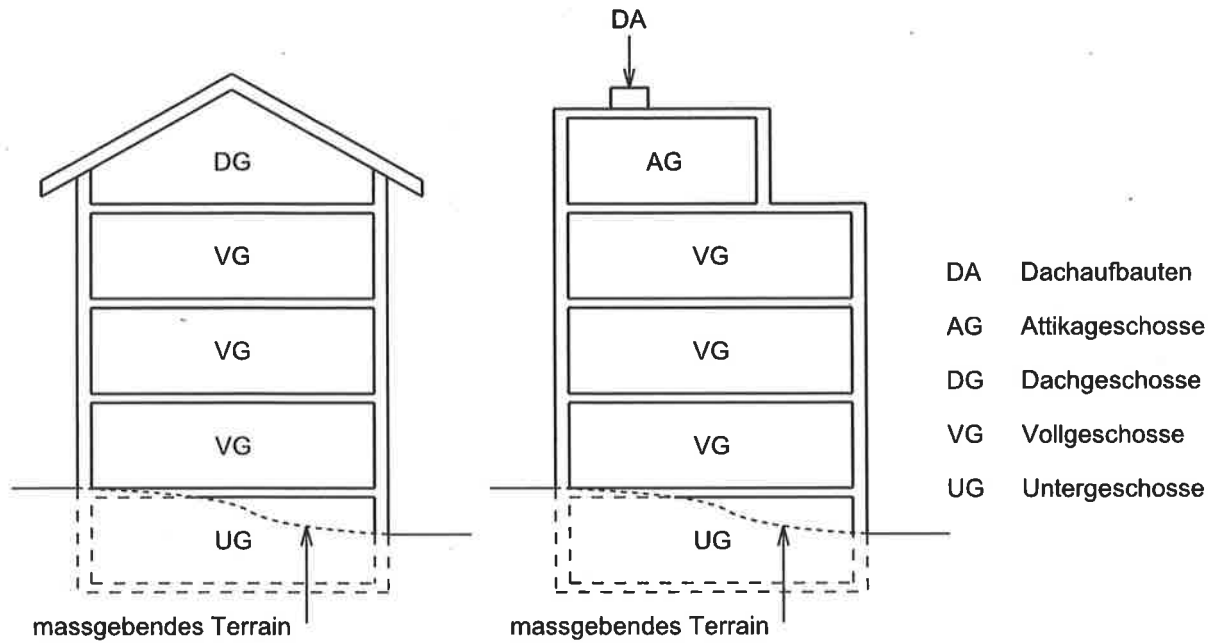
b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

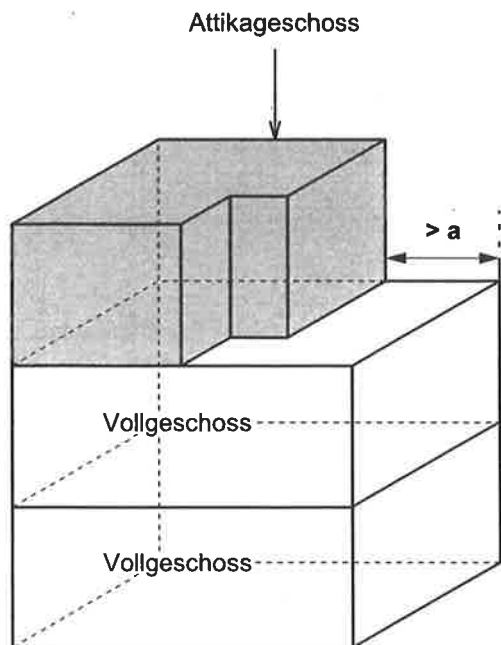


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

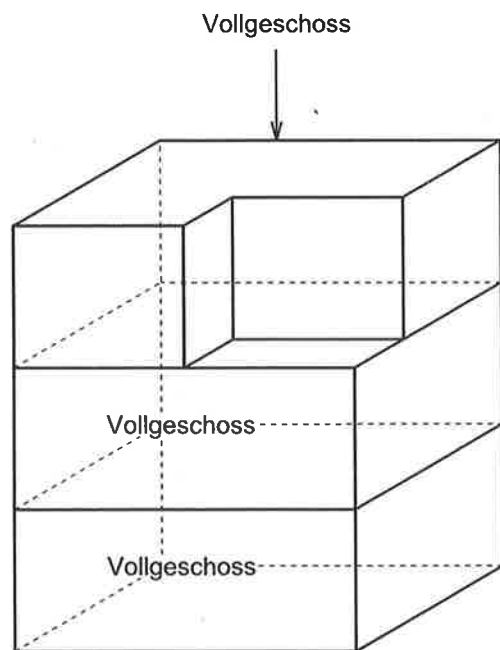
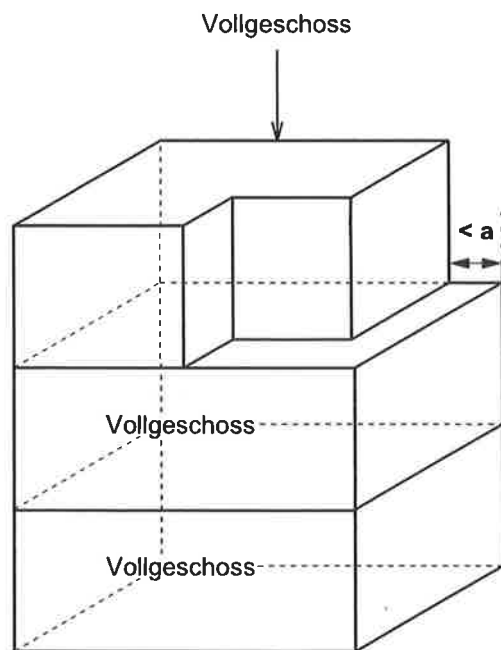
Zu §§ 52d und 52h IVHB: Dachgeschosse



Zu §§ 52f ff. IVHB: Geschosse und Geschossezahl

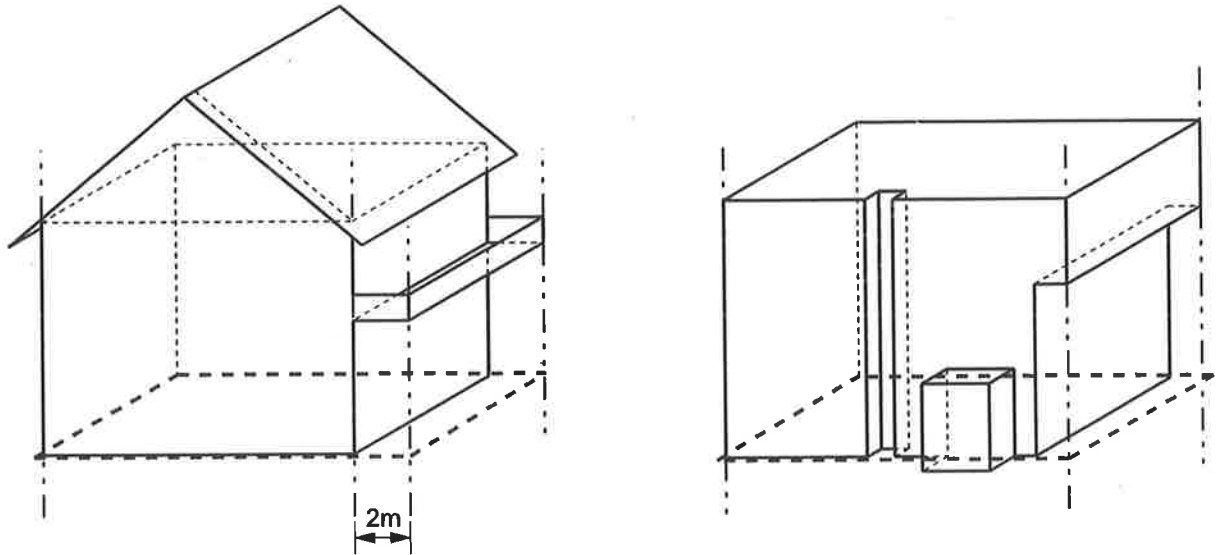


- a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

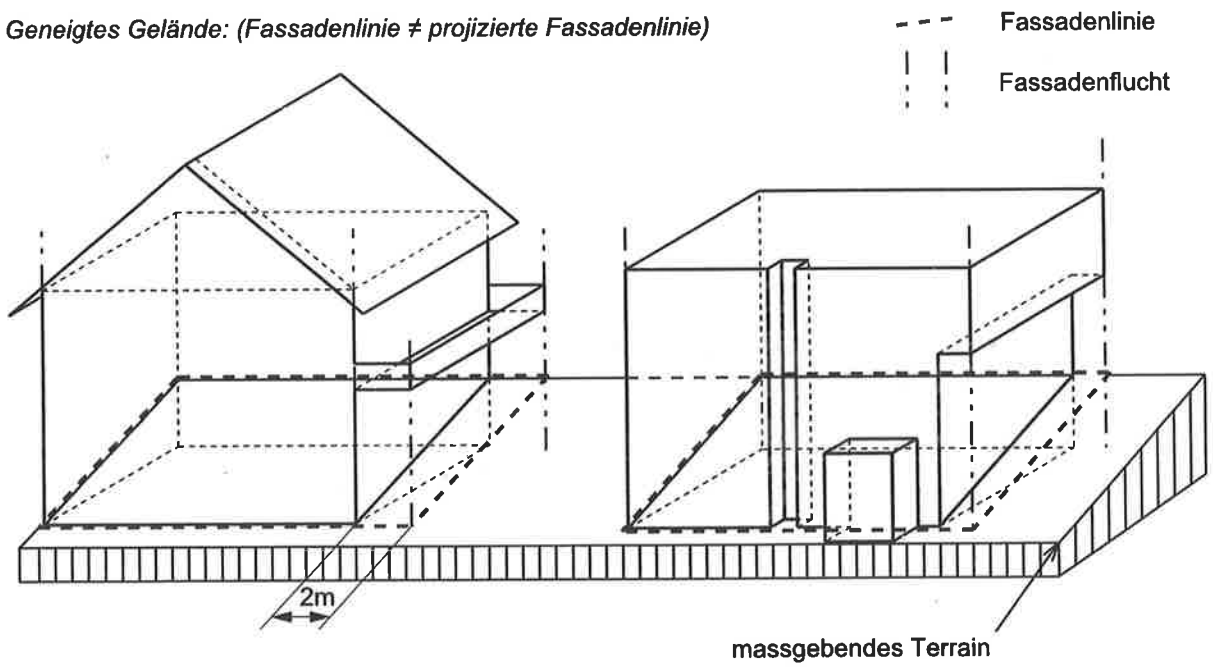


Zu § 52i IVHB: Attikageschosse

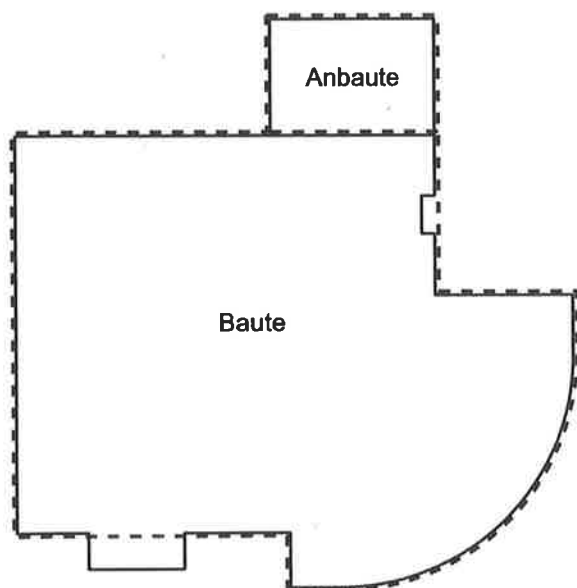
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)

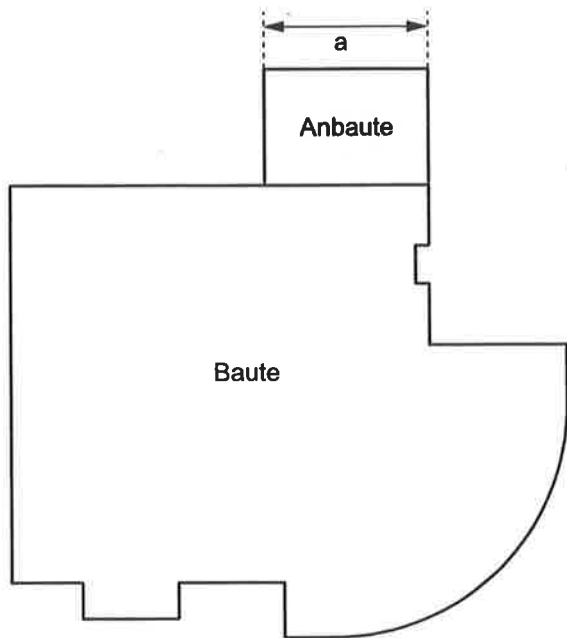



Zu §§ 53a und 53b IVHB: Fassadenflucht und Fassadenlinie

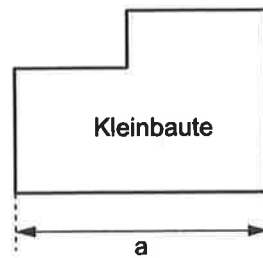


 projizierte Fassadenlinie

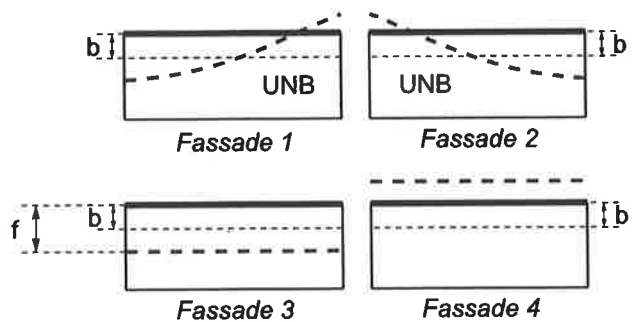
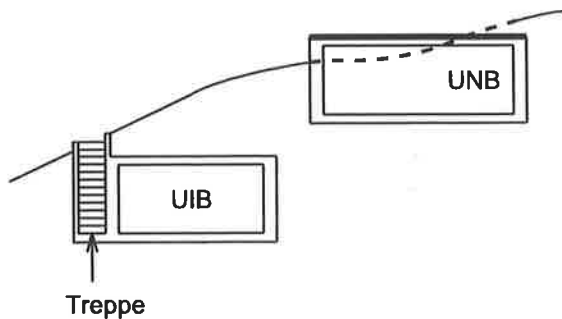
Zu § 53c IVHB: Projizierte Fassadenlinie



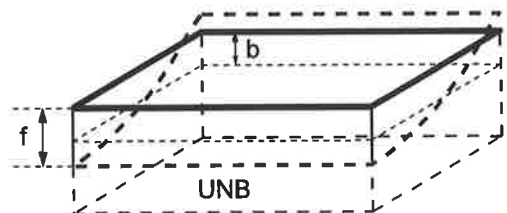
 nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt
 a Länge der Anbaute bzw. Kleinbaute



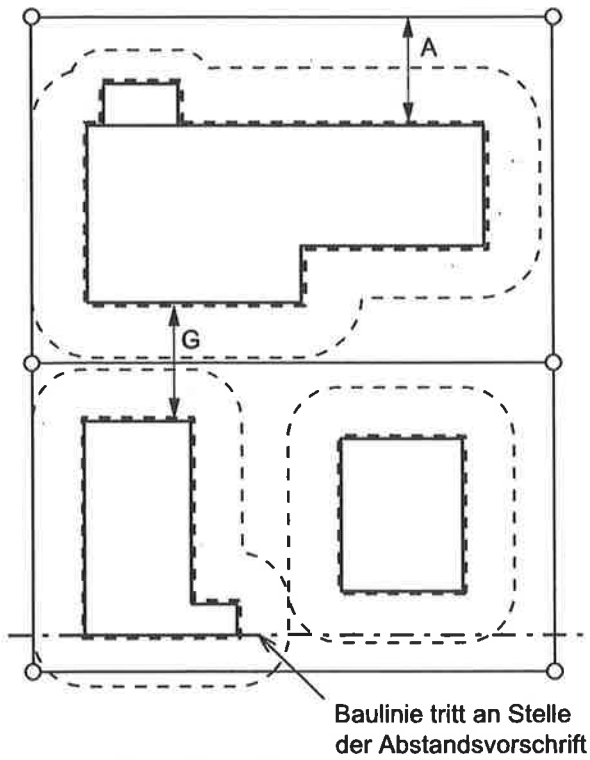
Zu § 57 IVHB: Anbauten und Kleinbauten



- - - Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Herausragen der UNB
Anteil über der Fassadenlinie

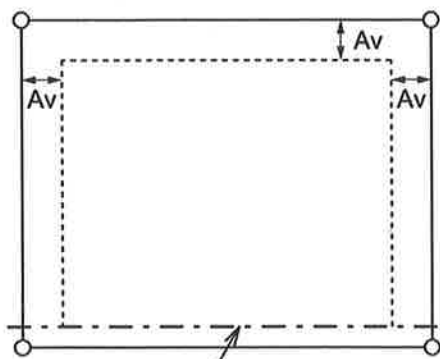


Zu § 65 IVHB: Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten



- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- - - - - mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - - - Baulinie
- - - - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Zu §§ 90, 91 und 96 RBG IVHB: Abstände und Abstandsbereiche



- Av Abstandsvorschrift
- - - - - bebaubarer Bereich
- - - - - Baulinie
- Parzellengrenze

Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift

Zu §§ 90, 91 und 96 RBG IVHB: bebaubarer Bereich