

**GEMEINDE
SCHÖNHOLZERSWILEN**



Anhang zum Baureglement

Stand: Januar 1997

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1.0 Abkürzungen	2
2.0 Begriffe und Messweisen	3
2.1 Voraussetzungen für die Überbauung	3
2.2 Grenzabstände	3
2.3 Strassenabstände	3
2.4 Wald- und Gehölzabstände	4
2.5 Gewässerabstände	4
2.6 Gebäudelänge	5
2.7 Gebäudehöhe	5
2.8 Ausnützung	6
2.9 Bauweise	7
2.10 Terrainveränderung	7
2.11 Spielplätze	7
2.12 Immissionen	7
2.13 Vollzug	8
3.0 Planungsinstrumente	8
- Ortsplanung	8
- Richtpläne	8
- Baureglement	8
- Zonenplan	8
- Baulinienplan	9
- Gestaltungsplan	9
- Planungszone	9
4.0 Planungsverfahren	9
- Planaufgabe	9
- Bekanntmachung der Richtpläne	9
- Art der Veröffentlichung	10
- Gestaltungsplan Einleitungsbeschluss	10
- Einsprache	10
- Gemeinde Zuständigkeit	10
- Kantonale Genehmigungsinstanz	11
5.0 Erschliessung	11
- Erschliessungspflicht	11
- Etappierung	11
- Umwandlung von Reservebauzonen	11
- Gebundene Ausgaben	11
- Landumlegung	11
- Beiträge und Gebühren	12
6.0 Baubewilligungsverfahren	12
- Bewilligungspflicht	12
- Baugesuch und Unterlagen	12
- Koordination	13
- Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone	13

	Seite
- Visierpflicht	13
- Auflage	13
- Einspracheverfahren	13
- Vereinfachtes Verfahren	13
- Vorentscheid	14
- Baukontrolle	14
7.0 Ausnahmen	14
a. Ausnahmegewilligung	14
- Ausnahmen von kommunalem Recht	14
- Ausnahmen von kantonalem Recht	14
b. Besitzstandsgarantie	15
- Bauten und Anlagen in der Bauzone	15
- Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone	15

1.0 Abkürzungen

Gesetze und Verordnungen

ABauR	Vorliegender Anhang zum Baureglement
BauR	Baureglement
PBG	Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 16. August 1995
VPBG	Verordnung des Regierungsrates vom 26. März 1996 zum Planungs- und Baugesetz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
StrG	Kantonales Gesetz über Strassen und Wege vom 14. September 1992
StrV	Verordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 zum Gesetz über Strassen und Wege
WEG	Bundesgesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 4. Oktober 1974
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 17. Oktober 1983
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
EnG	Energiegesetz vom 22. Dezember 1986
NHG TG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 8. April 1992
VNHG	Verordnung des Regierungsrates zum NHG TG vom 29. März 1994
WG	Waldgesetz vom 14. September 1994
VWG	Verordnung des Regierungsrates zum Waldgesetz vom 26. März 1996
GFG	Gesetz über Flur und Garten vom 7. Februar 1996

Normen

SNV	Schweiz. Normenverband
SIA	Schweiz. Architekten- und Ingenieurverein

2.0 Begriffe und Messweisen

2.1 Voraussetzungen für die Überbauung

Baureife
(PBG §60)

Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist baureif,

1. wenn es erschlossen ist,
2. wenn es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine allenfalls nötige Landumlegung oder Grenzbereinigung nicht wesentlich erschwert wird,
3. wenn, wo nötig, ein Baulinien- oder Gestaltungsplan vorliegt. Einzelne Baubewilligungen können jedoch erteilt werden, sofern sie die Planung nicht präjudizieren.

Gestaltungsplanpflicht
(PBG §61)

Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Nutzungs- und Erschliessungsordnung, Umwelt oder Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für Benützer und Nachbarschaft gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.

2.2 Grenzabstände

Grenzabstand
(VPBG §4)

Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenzen fest. Er wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen. Der Abstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Bauteile mit Ausnahme von Vorbauten. Bei Anlagen gilt diese Regel sinngemäss.

Vorbauten
(VPBG §5)

Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass.

**Abstände
Ausnahmen**
(VPBG §6)

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird.
Den vorgeschriebenen Abstand dürfen Vorbauten auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge um 1.5 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1.0 m unterschreiten.

Näherbaurecht
(PBG §65)

Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der Gemeindebehörde herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

2.3 Strassenabstände

**Abstände für
Gebäude**
(StrG §44)

Der Abstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen beträgt 4.0 m von der Grenze, gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen 3.0 m.
Der Abstand unterirdischer Bauten kann mit Bewilligung des Departements oder der Gemeindebehörde bis auf 50 cm herabgesetzt werden.
Vorbehalten bleiben durch Baulinien festgelegte Abstände.

**Kleinbauten,
kleinere Anlagen**
(StrG §45)

Unbewohnte Kleinbauten oder kleinere Anlagen dürfen mit Bewilligung der Gemeindebehörde bis an die Strassen- oder Weggrenze gestellt werden, soweit die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

**Abstellplätze und
Garagen**
(StrG §46)

Zu- und Wegfahrten bei Abstellplätzen für Motorfahrzeuge an öffentlichen Strassen und Wegen sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit dauernd gewährleistet ist.
Sind die Einfahrtsöffnungen bei Einstellräumen gegen die Strasse gerichtet, muss der Abstand mindestens 5.0 m, für grössere Motorfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge mindestens 8.0 m von der Strassengrenze betragen.

2.4 Wald- und Gehölzabstände**Abstände**
(PBG §63)

Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gegenüber Wald mindestens 25.0 m, gegenüber Ufergehölzen mindestens 15.0 m. Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen. (Ausnahmen im Einzelfall siehe PBG §80).

Messweise
(VPBG §15¹)

Der Waldabstand und der Abstand gegenüber Ufergehölzen werden ab der nach §2 Absatz 4 des Waldgesetzes festgelegten Waldgrenze gemessen.

Unterschreitung
(VPBG §15²)

Über Zustimmungen zur Unterschreitung der Abstände nach §63 des Gesetzes entscheidet das Kantonsforstamt. Ist gleichzeitig eine Zustimmung nach §64 erforderlich, entscheidet das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft im Einvernehmen mit dem Kantonsforstamt.

2.5 Gewässerabstände**Abstände**
(PBG §64)

Ist die Lage von Bauten und Anlagen nicht durch besondere gesetzliche Vorschriften bestimmt, beträgt der Abstand gegenüber Seen, Weihern und Flüssen mindestens 30.0 m, gegenüber Bächen und Kanälen mindestens 15.0 m. Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen. (Ausnahmen im Einzelfall siehe PBG §80).

Messweise
(VPBG §16)

Der Abstand gegenüber Flüssen, Bächen, Kanälen und Weihern wird ab Oberkante der Böschung gemessen, beziehungsweise ab Hochwasserlinie, wenn diese über der Oberkante der Böschung liegt. Bei Flüssen mit Hinterdämmen wird ab wasserseitiger Oberkante des Hochwasserdammes gemessen.
Flüsse im Sinne des Planungs- und Baugesetzes sind jene gemäss §2 des Gesetzes über den Wasserbau.
Bäche im Sinne des Planungs- und Baugesetzes sind ober- oder unterirdische Fliessgewässer, die eine mittlere Sohlenbreite oder einen Durchmesser von mindestens 0.5 m aufweisen. Das Departement bezeichnet diese.

Der Abstand gegenüber nicht unter Absatz 3 fallenden ober- oder unterirdischen Fliessgewässern beträgt mindestens 5.0 m ab Oberkante der Böschung oder Eindolung.

Über Zustimmungen zur Unterschreitung der Abstände nach §64 des Gesetzes entscheidet das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft.

2.6 Gebäudelänge

Gebäudelänge (VPBG §7)

Die Gebäudelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst.

Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.

2.7 Gebäudehöhe

Messweise in Meter (VPBG §8¹)

Wird die Gebäudehöhe in Metern festgelegt, ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain massgebend. Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile.

Geschosszahl (VPBG §8²)

Wird die Höhe von Gebäuden nach der Zahl der Geschosse festgelegt, gelten neben den Vollgeschossen als Geschosse:

1. Dachgeschosse mit Kniestöcken über 0.5 m Höhe, wobei zwischen der Schnittlinie aufgehende Aussenwand/Untersicht der Tragkonstruktion und oberkantfertig Boden des Dachgeschosses gemessen wird;
2. Kellergeschosse, die auf der Talseite im Mittel mehr als 1.10 m über das gewachsene oder im Sinne von §69 des Gesetzes gestaltete Terrain herausragen;
3. Attikageschosse, die mit Ausnahme von gesamthaft untergeordneten Gebäudeteilen längsseitig um weniger als das Mass ihrer Höhe von den Fassaden des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sind.

Die Höhe der einzelnen Vollgeschosse darf im Durchschnitt höchstens 3.0 m betragen. Als Geschosshöhe gilt die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden.

Bei vertikal oder horizontal gestaffelten Bauten wird die Höhe jeder Einheit für sich gemessen.

2.8 Ausnützung

Ausnützungsziffer (VPBG §9)

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche oder der anrechenbaren Landfläche.

Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der

(VPBG §10)

Mauer- und Wandquerschnitte.

Erlaubt die geplante Gebäudehöhe den nachträglichen Einbau weiterer Geschosse, sind die entsprechenden Geschossflächen anzurechnen, wobei von einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.0 m auszugehen ist.

Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

1. alle nicht dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen wie Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.5 m sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;
2. Heiz-, Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume;
3. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
5. Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;
6. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
7. offene ein- und vorspringende Balkone;
8. unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören;
9. Flächen in Dachgeschossen von vor dem Inkrafttreten einer Nutzungsordnung mit Ausnutzungsbeschränkung errichteten oder bewilligten Gebäuden, sofern dies das Baureglement zulässt.

**Anrechenbare
Landfläche**
(VPBG §11)

Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen.

Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:

1. noch nicht ausgenützte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch angemerkt wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen;
2. für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnutzung auf dem Baugrundstück um weniger als 10% erhöht;
3. die Hälfte der Grundfläche von Tiefgaragen für den eigenen Bedarf.

Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden Wald, öffentliche Gewässer und bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene öffentliche Verkehrsflächen gerechnet.

Baumassenziffer
(VPBG §12)

Die Baumassenziffer ist die Verhältniszahl zwischen dem oberirdischen Bauvolumen und der anrechenbaren

Landfläche.

Das oberirdische Bauvolumen umfasst das über dem gewachsenen oder im Sinne von §69 des Gesetzes gestalteten Terrain liegende, von der Gebäudehülle umschlossene Volumen, mit Ausnahme von einzelnen untergeordneten Gebäudeteilen.

2.9 Bauweise

(VPBG §13)

Bei geschlossener Bauweise besteht die Pflicht, seitlich zusammenzubauen.

Bei halboffener Bauweise können benachbarte Bauten seitlich zu einer Reihe zusammengebaut werden.

Bei offener Bauweise stehen die Bauten allseits frei.

Bei verdichteter Bauweise sind Bauten mit angemessener baulicher Dichte, sparsamer Erschliessung und einer hohen funktionellen und räumlichen Qualität der Aussenräume zusammengefügt.

2.10 Terrainveränderung

(PBG §69)

Enthält die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde keine besonderen Bestimmungen, sind Terrainveränderungen zulässig, sofern sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen und dem Geländeverlauf in der Umgebung angepasst werden.

2.11 Spielplätze

(PBG §70 Abs. 1)

Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund entsprechend den örtlichen Verhältnissen und nach Massgabe von Zahl und Art der Wohnungen Spielplätze an geeigneter Lage zu erstellen und zu unterhalten.

2.12 Immissionen

Siehe Luftreinhalteverordnung, Lärmschutzverordnung und Verordnung zum Energiegesetz.

2.13 Vollzug

A. Massnahmen

Grundsatz
(PBG §100)

Wird ein Zustand geschaffen, der dieses Gesetz oder die gestützt darauf erlassenen Pläne, Bauvorschriften oder Verfügungen verletzt, trifft die Gemeindebehörde die zur Herstellung des gesetzmässigen Zustandes erforderlichen Massnahmen.

Einstellung
(PBG §101)

Werden Arbeiten an Bauten und Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, ordnet die Gemeindebehörde deren Einstellung an. Die Anordnung ist sofort vollstreckbar.

Kann der Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, hat die Gemeindebehörde dem Grundeigentümer oder Bauherrn eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Bauten und Anlagen anzusetzen und die Ersatzvornahme im Sinne von §86 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes anzudrohen.

B. Strafen

Arten
Verfolgungsverjährung
(PBG §103)

Wer als Grundeigentümer, Bauherr oder sonstiger Berechtigter, Projektverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder für die Ausführung von Arbeiten Verantwortlicher vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieses Gesetzes oder den gestützt darauf erlassenen Plänen, Vorschriften oder Verfügungen zuwiderhandelt, wird mit Busse bis zu 20 000 Franken bestraft. In schweren Fällen oder bei Rückfall kann auf Haft oder Busse bis zu 100 000 Franken erkannt werden. Wird die Widerhandlung aus Gewinnsucht begangen, ist die Höhe der Busse unbeschränkt. Die Verfolgungsverjährung beträgt 3 Jahre.

3.0 Planungsinstrumente

Ortsplanung
(PBG §7)

Die Ortsplanung umfasst Richtplan, Zonenplan und Baureglement.

Baureglement, Zonenplan, Baulinien- und Gestaltungspläne sowie die zugehörigen Vorschriften bilden die kommunale Bau- und Nutzungsordnung. Diese ist von Zeit zu Zeit zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen anzupassen.

Richtpläne
(PBG §10)

Richtpläne koordinieren die raumwirksamen Tätigkeiten. Sie legen als Planungsziel insbesondere die künftige Nutzung des Gemeindegebietes sowie die vorgesehene Erschliessung fest. Die Richtpläne sind Grundlage für die übrigen Planungsmaßnahmen der Gemeinde. Sie sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung.

Baureglement
(PBG §12)

Das Baureglement ordnet das Bauwesen in der Gemeinde.

Zonenplan
(PBG §13)
Baulinienplan
(PBG §17)

Die Gemeinde scheidet im Zonenplan Bau- und Nichtbaugebiete aus.

Die Gemeindebehörde kann insbesondere in folgenden Fällen Baulinien festlegen:

1. zur Sicherung von Strassen, Wegen, Plätzen, Geleisen oder Leitungen;
2. zur Gestaltung von Ortsbildern, Quartieren oder Aussenräumen;
3. zur Freihaltung von Arealen für öffentliche Bauten und Anlagen;
4. für unterirdische Bauten oder einzelne Stockwerke;

5. zur Sicherung des Raumes bei Arkaden, Durchgängen, Unter- oder Überführungen;
6. entlang von Gewässern, Wald oder Ufergehölzen;
7. zum Schutz von Personen und Sachen gegen schädliche oder lästige Einwirkungen.

Baulinien bestimmen die Grenzen, bis zu denen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung.

Gestaltungsplan
(PBG §§18-24)

Der Gestaltungsplan dient der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet der Landschaftsgestaltung.

Planungszone
(PBG §§25-28)

Zur Sicherstellung planerischer Massnahmen oder der Erschliessung kann die zuständige Behörde für eine Dauer bis zu 3 Jahren Planungszone festlegen. Diese Frist kann aus triftigen Gründen um höchstens 2 Jahre verlängert werden.

4.0 Planungsverfahren

Planaufgabe
(PBG §§29+30)

Neue und abgeänderte Pläne (Zonenplan, Gestaltungsplan, Baulinienplan) sowie die zugehörigen Vorschriften sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage kann durch eine schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer ersetzt werden, wenn eine Planänderung nur einzelne kleine Grundstücke betrifft und Nutzungsart und Nutzungsintensität nicht verändert werden. In diesen Fällen beträgt die Einsprachefrist 20 Tage.

Bekanntmachung der Richtpläne
(VPBG §2)

Vor der Beschlussfassung sind Richtpläne während mindestens 30 Tagen zur öffentlichen Einsichtnahme bereitzuhalten. Die Einsichtsmöglichkeit ist im kantonalen Amtsblatt, bei Richtplänen der Gemeinden zudem in ortsüblicher Weise bekanntzumachen.

Die Bekanntmachung enthält:

1. die Art des Plans und das vom Plan betroffene Gebiet;
2. den Ort, den Beginn und das Ende der Einsichtsmöglichkeit;
3. den Hinweis auf das Recht für jedermann, sich zu den Entwürfen zu äussern.

Art der Veröffentlichung
(PBG §30)

Die Auflage ist im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen, in der Gemeinde öffentlich bekanntzumachen und den betroffenen Grundeigentümern, die in der Gemeinde keinen Wohnsitz oder Sitz haben, schriftlich mitzuteilen, soweit Namen und Adresse bekannt sind.

Veröffentlichung, Bekanntmachung und Mitteilung enthalten:

1. den Namen der Gemeinde, in welcher der Plan aufgelegt wird, die Art des aufgelegten Plans und das vom Plan betroffene Gebiet,
2. den Ort, den Beginn und das Ende der Auflage,
3. den Hinweis auf das Recht zur Einsprache während der Auflagefrist.

**Gestaltungsplan
Einleitungsbeschluss**
(PBG §22)

Der Beschluss, einen Gestaltungsplan zu erstellen, ist in der Gemeinde öffentlich bekanntzumachen und den Eigentümern der einbezogenen und der angrenzenden Grundstücke schriftlich mitzuteilen.

Einsprache
(PBG §31)

Wer durch Pläne oder die zugehörigen Vorschriften berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist bei der Gemeindebehörde Einsprache erheben. Die Einsprache ist direkt beim Departement zu erheben, wenn dieses anstelle einer Gemeinde Planungsmaßnahmen trifft. Bewirkt die Gutheissung von Einsprachen erhebliche Änderungen des aufgelegten Planes, ist das Auflageverfahren zu wiederholen. Sind nur einzelne kleine Grundstücke betroffen und werden Nutzungsart und -intensität nicht verändert, kann nach §29 Absatz 2 verfahren werden.

Gemeinde-Zuständigkeit
(PBG §5)

Die Gemeinde (Gemeindeversammlung) beschliesst das Baureglement und den Zonenplan. Geringfügige Änderungen und Anpassungen von Baureglement und Zonenplan sowie Umwandlung von Reservebauzone in definitive Bauzone können durch die Gemeindebehörde beschlossen werden. Die Gemeindebehörde erlässt Richt-, Baulinien- und Gestaltungspläne und trifft die zur Erschliessung notwendigen Massnahmen. Neue und abgeänderte Baulinien- und Gestaltungspläne sowie Änderungen gemäss Absatz 2 sind mit Ausnahme der im PBG §29 Absatz 2 (Art. 3.1 ABauR) erwähnten Fälle nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein durch die Gemeindeordnung festzulegender Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt. Wird keine Zahl festgelegt, beträgt das Quorum 5 Prozent.

**Kant. Genehmigungs-
instanz (PBG §32)**

Zonenpläne und die zugehörigen Vorschriften sowie das Baureglement bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch den Regierungsrat. Änderungen von Zonenplänen oder zugehörigen Vorschriften, die keine übergeordneten Interessen berühren, Umwandlungen von Reservebauzone in definitive Bauzone sowie Baulinien- und Gestaltungspläne bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch das Departement.

Richtpläne bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat, geringfügige Änderungen und Anpassungen jener durch das Departement.

5.0 Erschliessung

Erschliessungspflicht (PBG §35¹)

Die Gemeinde ist verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebietes.

Etappierung (PBG §35³)

Die Gemeinde kann das Baugebiet zur Etappierung der Erschliessung in definitive Bauzonen und Reservebauzonen unterteilen.

Umwandlung von Reservebauzonen (PBG §36)

Die Umwandlung von Reservebauzonen in definitive Bauzone setzt eine Planung voraus, die eine systematische und rationelle Erschliessung gewährleistet.
Die Gemeindebehörde bestimmt Gebiet und Zeitpunkt der Umwandlung. Die betroffenen Grundeigentümer können die Umwandlung beantragen.
Die Umwandlung ist öffentlich bekannt zu machen und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

Gebundene Ausgaben (PBG §38)

Für Gebiete, deren Erschliessung durch einen Gestaltungsplan geregelt ist, gelten die Kosten der Erschliessungsanlagen als gebundene Ausgaben, sofern innert 5 Jahren seit Rechtskraft des Planes mit der Erstellung der Anlagen begonnen wird.

Landumlegung (PBG §§39-46)

Die Gemeindebehörde nimmt eine Landumlegung vor, wenn im wesentlichen nicht überbaute Gebiete wegen der Form oder der Grösse einzelner Grundstücke nicht zweckmässig überbaubar, erschliessbar oder zonengemäss nutzbar sind oder wenn ganz oder teilweise überbaute Gebiete nicht anders saniert oder verdichtet überbaut werden können.

Beiträge und Gebühren

(PBG §§47-59)

Erfahren Grundstücke durch den Bau, den Ausbau oder die Korrektur von Erschliessungsanlagen einen besonderen Vorteil,
sind die Eigentümer durch die Gemeinde zu Beiträgen heranzuziehen.
Die Gemeinde erhebt Anschlussgebühren für den Bau oder den Ausbau von Werkleitungen, Kanalisationen und zugehörigen zentralen Anlagen.
Für die Erneuerung, den Betrieb oder den Unterhalt von Werken und Anlagen können wiederkehrende Gebühren erhoben werden. Die Gemeinde kann solche Gebühren auch für andere Anlagen wie Spiel- oder Abstellplätze erheben.

6.0 Baubewilligungsverfahren

Bewilligungspflicht (PBG §86)

Einer Bewilligung bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen, Neu- oder Umbauten, Vor-, An-, Auf- oder Nebenbauten sowie insbesondere:
1. provisorische Bauten und Anlagen,

2. Fahrnisbauten,
3. Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen,
4. bauliche Veränderungen von Fassaden oder Dachaufbauten,
5. der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen,
6. eingreifende Terrainveränderungen,
7. der Abbau von Bodenschätzen,
8. Aussenantennen,
9. Reklameanlagen.

**Baugesuch und
Unterlagen**
(VPBG §18)

Das Baugesuch ist mit dem ausgefüllten kantonalen Formular unter Beilage der weiteren notwendigen Unterlagen in der Regel dreifach bei der Gemeinde einzureichen. Die Gemeinden können daneben ein kommunales Formular mit weiteren Angaben vorsehen.

Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen beizulegen:

1. Situationsplan (Katasterplan) mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen oder den beabsichtigten Änderungen sowie allen Grenzabständen, Zufahrten und Abstellplätzen;
2. alle Geschossgrundrisse, vermasst, mit Angabe der Zweckbestimmung der Räume;
3. Umgebungsgestaltung einschliesslich Parkplätze, Wege, Spielplätze usw. mit Höhenkoten des bestehenden und des gestalteten Terrains sowie Bepflanzung;
4. Schnitt- und Fassadenpläne mit Angabe des gestalteten und gewachsenen Terrainverlaufs bis über die Grundstücksgrenzen, der Höhenlage des Erdgeschosses und der öff. Strassen, der Geschosskoten und des Längenprofils von Garagezufahrten;
5. Baubeschrieb, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
6. detaillierter Nachweis der Ausnützungs- oder Baumassenziffer;
7. Formular "Deklaration für Erdarbeiten";
8. Kanalisationseingabe;
9. Schutzraumeingabe;
10. Emissionserklärung nach Artikel 12 der Luftreinhalteverordnung;
11. die Angaben nach Artikel 34 der Lärmschutzverordnung;
12. energietechnischer Nachweis gemäss Verordnung zum Energiegesetz.

Koordination
(VPBG §19)

Bedarf die Realisierung einer Baute oder einer Anlage neben der Baubewilligung weiterer Bewilligungen oder Zustimmungen kantonalen Behörden, hat die Gemeindebehörde das Baugesuch vor dem Beginn der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumplanung einzureichen. Das Amt für Raumplanung koordiniert die kantonalen Stellungnahmen oder Entscheide und übermittelt diese der Gemeinde.

Die Gemeindebehörde entscheidet über das Baugesuch nach Vorliegen weiterer erforderlicher Stellungnahmen oder Entscheide. Sie eröffnet dem Gesuchsteller den Entscheid über die Baubewilligung zusammen mit den weiteren erforderlichen Stellungnahmen oder Entscheiden.

**Bauvorhaben ausserhalb
der Bauzone**
(VPBG §20)

Die Auflage von Gesuchen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, mit Ausnahme geringfügiger Um- oder Anbauten ohne Auswirkungen auf die Umgebung und die Nutzungsordnung, ist rechtzeitig im kantonalen Amtsblatt zu publizieren. Allfällige Einsprachen gegen solche Vorhaben sind dem Amt für Raumplanung zur Kenntnis zu bringen. Das Amt für Raumplanung entscheidet über Ausnahmegewilligungen nach Artikel 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

Visierpflicht
(PBG §88)

Vor Einreichung des Baugesuchs sind Visiere aufzustellen, die den Standort und das Ausmass des Vorhabens bezeichnen. Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch zu belassen.

Auflage
(PBG §89)

Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in ortsüblicher Weise zu veröffentlichen. Den Anstössern wird die Auflage schriftlich mitgeteilt.

Einspracheverfahren
(PBG §90)

Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist bei der Gemeindebehörde Einsprache erheben. Die Einsprachen sind zur Stellungnahme an den Bauherren weiterzuleiten. Will dieser am Baugesuch festhalten, hat er dies der Gemeindebehörde innert der Verwirkungsfrist von 20 Tagen mitzuteilen, sonst wird der Verzicht auf das Baugesuch angenommen. Die Gemeindebehörde entscheidet nach Durchführung des Einspracheverfahrens gleichzeitig über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

Vereinfachtes Verfahren
(PBG §94)

Die Gemeindebehörde kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, ohne Auflage, Veröffentlichung und Visierung bewilligen. Die Baubewilligung ist auch den Anstössern zu eröffnen, sofern von ihnen noch keine schriftliche Zustimmung vorliegt.

Vorentscheid
(PBG §98)

Grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben können Gegenstand eines Vorentscheides sein. Die Bestimmungen über das Verfahren bei Baugesuchen sind sinngemäss anwendbar. Der Vorentscheid ist während eines Jahres verbindlich, sofern während dieser Frist kein abweichendes Baugesuch eingereicht wird.

Baukontrolle

Ohne abweichende Regelung in der Baubewilligung sind der Ge-

(VPBG §21)

meindebehörde folgende Bauvorgänge rechtzeitig zur Kontrolle zu melden:

1. die Erstellung des Schnurgerüsts;
2. die Fertigstellung der Fundamente;
3. die Vollendung des Rohbaues;
4. die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationen vor dem Eindecken;
5. die Ausführung von Arbeiten, für die besondere Kontrollpflichten bestehen;
6. die Fertigstellung des Bauvorhabens.

7.0 Ausnahmen

a. Ausnahmebewilligung

**Ausnahmen von
kommunalem Recht**
(PBG §79)

Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von den Vorschriften in Baureglement oder Zonenplan bewilligen:

1. bei ausserordentlichen Verhältnissen, insbesondere wenn eine unzumutbare Härte, eine unverhältnismässige Erschwernis oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde oder wenn durch die Abweichung eine bessere Lösung im Sinn der Raumplanung erreicht werden kann;
2. für Bauten und Anlagen zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben oder Vorschriften;
3. für befristet bewilligte Bauten und Anlagen.

**Ausnahmen von
kantonalem Recht**
(PBG §80)

Das Unterschreiten der Abstände gemäss den §§63 + 64 (Wald-, Gehölz- und Gewässerabstand) kann im Einzelfall mit Zustimmung des Kantons bewilligt werden, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

b. Besitzstandsgarantie

**Bauten und Anlagen
in der Bauzone**
(PBG §81)

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht entsprechen, dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird.

Diese Bauten und Anlagen sind bei Änderungen den geltenden Vorschriften so weit möglich, sinnvoll und zumutbar anzupassen.

**Bauten und Anlagen
ausserhalb der Bauzone**

Ausserhalb der Bauzone dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die weder zonenkonform noch standortgebunden sind, erneuert,

(PBG §82)

teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden, soweit dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist.

Die Identität der Bauten und Anlagen ist dabei in den wesentlichen Zügen zu wahren.

Der Wiederaufbau ist nur gestattet, sofern die Baute oder Anlage bis zum Zeitpunkt des Abbruchs oder der Zerstörung bestimmungsgemäss nutzbar war und das Baugesuch innert zweier Jahre nach dem Abbruch oder der Zerstörung eingereicht wird.

Die Ausnahmegewilligung kann verlangen, dass Verbesserungen gegenüber dem bestehenden Zustand, insbesondere bezüglich Lage und Gestaltung, vorgenommen werden, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt.