



Kanton Graubünden
Gemeinde Schiers

Baugesetz

2. Mitwirkungsaufgabe

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: _____

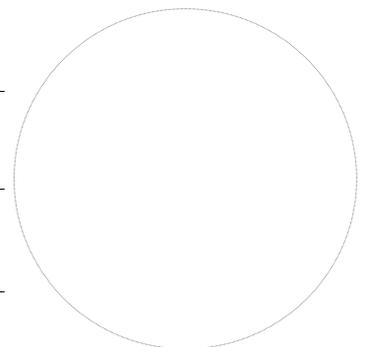
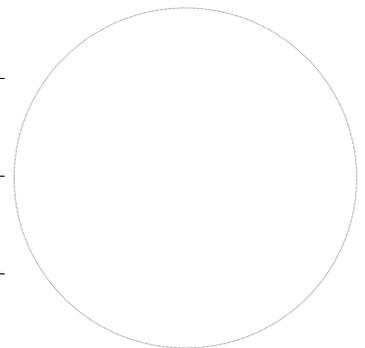
Die Gemeindepräsidentin: _____

Die Gemeindeschreiberin: _____

Von der Regierung genehmigt am: _____

Der Präsident: _____

Der Kanzleidirektor: _____



Inhalt

I	Allgemeines		7
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	7
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	7
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	7
	Förderung	Art. 4	7
II	Behördenorganisation		8
	1. Baubehörde	Art. 5	8
	2. Planungskommission	Art. 6	8
	3. Baukommission	Art. 7	8
	4. Bauverwaltung	Art. 8	8
	5. Fachberatung	Art. 9	9
III	Grundlagen und Richtplan		10
	Grundlagen	Art. 10	10
	Zuständigkeit und Verfahren kommunaler Richtplan	Art. 11	10
IV	Grundordnung		11
1.	Allgemeines		11
	Zuständigkeit	Art. 12	11
2.	Baulandmobilisierung		11
	Grundsatz	Art. 13	11
	Ergänzende kommunale Vorschriften	Art. 14	11
	Grundstückänderungen und Nutzungsübertragungen	Art. 15	12
3.	Mehrwertabgabe		12
	Massgebende Vorschriften	Art. 16	12
	Zusätzliche Abgabetatbestände	Art. 17	12
	Höhe der Abgabe	Art. 18	12
	Verwendungszweck zusätzliche Abgabetatbestände	Art. 19	13
4.	Zonenplan		13
	A. Allgemeines		13
	Festlegungen	Art. 20	13
	B. Bauzonen		13
	a) Regelbauweise		13
	Grundsatz	Art. 21	13
	Hofstattrecht	Art. 22	14
	Haushälterische Bodennutzung	Art. 23	15
	Nutzungsziffer	Art. 24	16
	Fassadenhöhe	Art. 25	16
	Gebäudelänge und -Breite	Art. 26	18
	Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 27	19
	Geschlossene Bauweise	Art. 28	19
	Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 29	20

Betriebe in der Dorfkernzone, Dorfzone Berg und Wohnzone	Art. 30	20
Zonenschema	Art. 31	21
b) Zonenvorschriften		22
Dorfkernzone	Art. 32	22
Kernzone Bahnhof	Art. 33	22
Dorfzone Berg	Art. 34	23
Wohnzonen	Art. 35	24
Wohn- und Gewerbezone 1	Art. 36	24
Wohn- und Gewerbezone 2	Art. 37	24
Gewerbe- und Wohnzone 3	Art. 38	24
Gewerbezone	Art. 39	25
Parkierungszone	Art. 40	25
C. Schutzzonen		25
Wildruhezone	Art. 41	25
Zone Wildtierkorridor	Art. 42	26
Trockenstandortzone	Art. 43	26
Kulturlandschaftszone	Art. 44	26
Kommunale Naturschutzzone	Art. 45	27
D. Weitere Zonen		27
Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung		27
Materialabbauzone	Art. 46	27
Materialbewirtschaftungszone	Art. 47	27
Abfallbewirtschaftungszone	Art. 48	28
Materialablagerungszone	Art. 49	28
Lagerzone	Art. 50	29
5. Genereller Gestaltungsplan		29
A. Allgemeines		29
Festlegungen	Art. 51	29
B. Gestaltungsbereiche		29
Erhaltungsbereich	Art. 52	29
Neugestaltungsbereich	Art. 53	30
C. Gestaltungsobjekte		30
Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 54	30
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 55	31
Baugestaltungslinie	Art. 56	31
6. Genereller Erschliessungsplan		32
A. Allgemeines		32
Festlegungen	Art. 57	32
B. Erschliessungsbereiche		32
Verkehrsbereich	Art. 58	32
C. Erschliessungsanlagen		32
Allgemeines	Art. 59	32
Erschliessungsstrassen	Art. 60	33
Land- und Forstwirtschaftsweg	Art. 61	33

Langsamverkehrswege	Art. 62	33
Öffentliche Parkieranlagen	Art. 63	34
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 64	34
Sport- und Freizeitanlagen	Art. 65	34
V Kommunale Bauvorschriften		36
1. Formelles Baurecht		36
Baubewilligung		36
Baubewilligungspflicht	Art. 66	36
Baugesuch	Art. 67	36
Revers	Art. 68	37
2. Wohnnutzungen und Förderung von Erstwohnraum		37
Bewilligungspflicht von Umnutzungen zu Zweitwohnzwecken	Art. 69	37
3. Sicherheit und Gesundheit		37
Wohnhygiene	Art. 70	37
Energiehaushalt	Art. 71	37
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 72	38
4. Gestaltung		38
Orts- und Landschaftsbild	Art. 73	38
Dächer und Dachaufbauten	Art. 74	38
Solaranlagen und Energieanlagen	Art. 75	39
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 76	39
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 77	39
Mobilfunkantennen	Art. 78	40
Lagerplätze	Art. 79	40
Lagerung von Siloballen	Art. 80	41
Befristete Zeltplätze und Stellplätze	Art. 81	41
5. Verkehr		41
Verkehrssicherheit	Art. 82	41
Zu- und Ausfahrten	Art. 83	41
1. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder	Art. 84	42
2. Ersatzabgabe für Motorwagen-Abstellplätze	Art. 85	43
6. Versorgung und Entsorgung		44
Kompostierungsanlagen	Art. 86	44
7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		44
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 87	44
VI Erschliessungsordnung		45
1. Allgemeines		45
Strassennamen	Art. 88	45
2. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		45
Öffentliche Erschliessungsanlagen		45

Ausführung	Art. 89	45
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 90	45
Öffentliche Verkehrsanlagen	Art. 91	45
Schneeräumung	Art. 92	46
Private Erschliessungsanlagen		46
Allgemeines	Art. 93	46
Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 94	46
VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen		47
Vollzug	Art. 95	47
Baubewilligungsgebühren	Art. 96	47
Rechtsmittel	Art. 97	47
Ausführungsbestimmungen	Art. 98	48
Inkrafttreten	Art. 99	48

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde wirkt in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben in geeigneter Form mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des Bauwesens wie Bauberatung, Baukontrolle usw. übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung geregelt.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der raumplanerischen Ziele durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

Förderung

Art. 4

- 1 Die Gemeinde kann Massnahmen fördern zugunsten der Nachhaltigkeit, der Natur und Landschaft, einer qualitätsvollen Bauweise und Siedlungsgestaltung sowie der Erhaltung wertvoller Bauten, Anlagen und Siedlungsbereichen. Der Gemeindevorstand kann dazu Ausführungsbestimmungen erlassen.
- 2 Die Baubehörde kann für Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder aus den Mitteln gemäss Art. 19 Baugesetz gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

II Behördenorganisation

1. Baubehörde Art. 5

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.
- 2 Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemeindegemitarbeitenden.

2. Planungskommission Art. 6

- 1 Der Gemeindevorstand kann für Planungsaufgaben eine Planungskommission einsetzen und deren Aufgaben und Organisation bestimmen.

3. Baukommission Art. 7

- 1 Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Ein Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.
- 2 Die Baukommission bereitet Baugeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer von der Baubehörde übertragenen Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.
- 3 Die Baubehörde kann zur Prüfung von Bauvorhaben weitere Personen in die Baukommission wählen.

4. Bauverwaltung Art. 8

- 1 Die Gemeinde betreibt eine Bauverwaltung mit Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.
- 2 Die Bauverwaltung ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihr übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Der Gemeindevorstand regelt diese in einem Pflichtenheft. Die Bauverwaltung trifft Entscheide im Rahmen ihrer von der Baubehörde übertragenen Befugnisse. Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externen Fachleuten zu übertragen.

5. Fachberatung

Art. 9

- 1 Die Baubehörde, die Planungskommission und die Baukommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beziehen.
- 2 Die Baubehörde bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson oder Unternehmung als ständige Bauberaterin. Die Bauberaterin darf nicht in der Gemeinde Schiers wohnhaft sein respektive den Sitz haben. Sie darf zudem während der Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge in Schiers übernehmen.
- 3 Der Bauberaterin obliegt die Information und Beratung der Gemeinde und, in Rücksprache mit der Gemeinde, der Bauherrschaft und deren Vertretern. Sie kann zu den Sitzungen der Baubehörde, der Planungs- oder der Baukommission mit beratender Stimme beigezogen werden.
- 4 Die Kosten für sämtliche externe Beratungen sind von der Bauherrschaft zu übernehmen.

III Grundlagen und Richtplan

Grundlagen

Art. 10

- 1 Der Gemeindevorstand erarbeitet die für die Planung notwendigen Grundlagen.

Zuständigkeit und Verfahren kommunaler Richtplan

Art. 11

- 1 Zuständig für die Erarbeitung von kommunalen Richtplänen ist der Gemeindevorstand. Über den Erlass und Änderungen von kommunalen Richtplänen entscheidet die Gemeindeversammlung.
- 2 Der Gemeindevorstand lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.

IV Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 12

1. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan sowie von Regelungen, soweit sie Bestandteil der Grundordnung bilden, ist die Gemeindeversammlung.
2. Zuständig für den Erlass und die Änderung des Arealplans ist der Gemeindevorstand.
3. Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Baulandmobilisierung

Grundsatz

Art. 13

1. Die Gemeinde stellt sicher, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden.
2. Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den übergeordneten Vorschriften

Ergänzende kommunale Vorschriften

Art. 14

1. Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt 3 Jahre seit Rechtskraft der Planung.
2. Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise von Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung (gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen) gemäss den übergeordneten Vorschriften angeordnet wird, beträgt 8 Jahre seit Rechtskraft der Anordnung.
3. Die Gemeinde richtet bei der Bauverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.
4. Die im «Perimeter Gesamtüberbauung» liegenden Grundstücke und Grundstücksteile, die der Baulandmobilisierung unterstellt sind, können mobilisiert werden, wenn ein wesentliches Bauvorhaben (i.d.R. Abbruch und Neubau) im Perimeter vorgesehen ist.
5. Der Gemeindevorstand ist befugt, die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Auswahlkriterien für die Übernahme, Festlegung der Kriterien bei Veräusserung etc.).

Grundstückänderungen und Nutzungsübertragungen

Art. 15

- 1 Grundstücksteilungen, Grenzänderungen, Grundstücksvereinigungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung, der Vorschrift über die haushälterische Bodennutzung oder der Mehrwertabgabe gemäss kommunalen und übergeordneten Vorschriften zu vereiteln oder zu erschweren.
- 2 Grundstücksteilungen, Grenzänderungen, Grundstücksvereinigungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

3. Mehrwertabgabe

Massgebende Vorschriften

Art. 16

- 1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den übergeordneten Vorschriften.

Zusätzliche Abgabetatbestände

Art. 17

- 1 Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde bei folgenden weiteren wertvermehrenden Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe:
 - a. Umzonung von Grundstücken von einer nicht-Wohnbauzone zu einer Wohnbauzone (Umzonung in Wohn-, Wohnmisch- und Zentrumszonen);
 - b. Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), sofern sich die anrechenbaren Geschossflächen (aGF) für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 20% erhöhen;
- 2 Bei den Abgabetatbeständen nach Absatz 1 sind Mehrwerte von weniger als Fr. 50 000 pro Grundstück von der Abgabepflicht befreit.
- 3 Für die Entstehung und Bemessung der Abgabe sowie für deren Veranlagung, Anpassung an die Teuerung, Fälligkeit und Bezug gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts. Die Abgabe kann auch vertraglich vereinbart werden. Anstelle von Geldleistungen können auch andere angemessene Leistungen vereinbart werden. Die Abgabe wird erst fällig, wenn der Mehrwert realisiert wird.

Höhe der Abgabe

Art. 18

- 1 Die Höhe der Abgabe beträgt:
 - a. Bei Einzonungen: 30% des Mehrwerts;

- b. Bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 17 dieses Gesetzes: 30% des Mehrwerts;

Verwendungszweck zusätzliche Abgabetatbestände Art. 19

- 1 Die Gemeinde führt eine separate Rechnung für die Mittel der zusätzlichen Abgabetatbestände nach Art. 17.
- 2 Die Verwendung der Mittel richtet sich nach den Finanzkompetenzen der Gemeinde.

4. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. 20

- 1 Der Zonenplan beinhaltet die in den übergeordneten Vorschriften oder im Baugesetz definierten Zonenarten und Festlegungen.
- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten nach den übergeordneten Vorschriften als Bauzone, weshalb für Bauvorhaben auf solchen Flächen kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen ist.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz Art. 21

- 1 Das Mass der Nutzung, die Bauweise, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich, soweit in der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- 2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen (Anhang 1-A und Anhang 2). Die in Klammer gesetzten Verweise beziehen sich auf die Begriffe der IVHB.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern (8) und Grenzabstände (7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile

einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes (2) liegt.

- 4 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Folgende Abweichungen können festgelegt werden:
 - a. Abstände, Längensmasse, der Zusammenbau mehrerer Baukörper und die Dachgestaltung können nach architektonischen Kriterien festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 - b. Die Höhenmasse (5) dürfen um max. 3.0 m erhöht werden.
 - c. Nutzungsziffern (8) dürfen um max. 0.15 erhöht werden.
 - d. Drängt sich aus gestalterischen, erschliessungstechnischen Gründen oder aufgrund Naturgefahren eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Höhenmasse (5) ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

Hofstattrecht

Art. 22

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn der bestehende oder beabsichtigte neue Nutzungszweck dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Dem Abbruchgesuch sind Aufnahmepläne des Bestands beizulegen. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Erweiterungen sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen,

besondere Zonen- oder Quartierplanbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Vorschriften über den vorbeugenden Brandschutz oder Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans.

- 5 Vorbehalten bleiben in Ergänzung zu Abs. 4 weiter Baugestaltungslinien, Bau- und Niveaulinien, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrasse sowie Quartierpläne; dies jedoch nur bei ganz oder teilweise zerstörtem oder abgebrochenem Erdgeschoss.
- 6 Bei Abbruch von Bauten kann sich die Eigentümerschaft nur dann auf das Hofstattrecht berufen, wenn die Gebäudemasse des Altbaus vor dem Abbruch im Einverständnis mit der Baubehörde durch Pläne festgehalten wurde. Bei Zerstörung ist die Grundeigentümerschaft, die sich auf das Hofstattrecht beruft, für den Umfang der Altbaute beweispflichtig.

Haushälterische Bodennutzung

Art. 23

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung von Bauland anzustreben.
- 2 Neue Bauten sowie wesentliche Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte minimale Mass der Nutzung ausgeschöpft wird. Für Bauvorhaben in Zonen ohne Nutzungsmass gelten die Ziele gemäss Abs. 1 sinngemäss.
- 3 Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Nutzungsziffer) gemäss Absatz 2 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.
- 4 Werden Ausnahmen nach Absatz 3 zugelassen, sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 2 später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist. Die Bauherrschaft hat anhand einer Machbarkeitsstudie (SIA 112 oder vergleichbar) nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo das gesamte restliche Nutzungsmass nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht zweckmässig realisiert werden kann.
- 5 Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie etwa hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw. oder aber die Einleitung einer Areal- oder Quartierplanung beschliessen.

Nutzungsziffer

Art. 24

- 1 Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnützungsziffer (AZ). Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden.
- 2 Die Definition der Ausnützungsziffer (AZ) richtet sich nach Art. 37a KRVO, vgl. Anhang 1-B.
- 3 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
- 4 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Allgemeinen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 5 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Fassadenhöhe

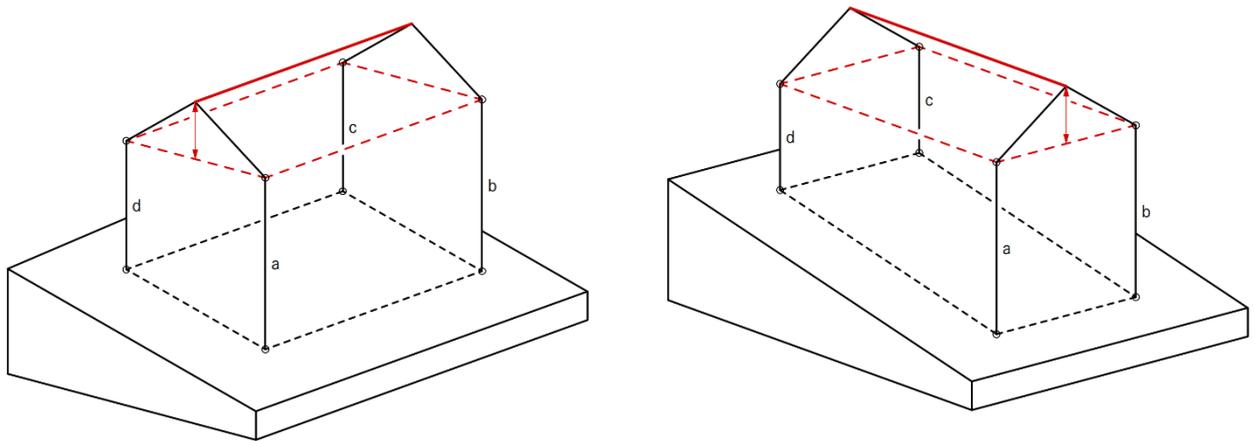
Art. 25

- 1 Die Fassadenhöhe (FH_m , vgl. Skizze 1) von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Als FH_m gilt das Mittel des Masses aller traufseitigen Fassadenhöhen gemessen an den Hauptgebäudeecken bis zur Oberkante Unterdachbahn. Bei Abgrabungen sind die Fassadenhöhen vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Die Firstlinie darf die zulässige Fassadenhöhe maximal um das im Zonenschema festgelegte Mass überragen.
- 3 Die traufseitigen talseitigen Fassadenhöhen dürfen die Werte gemäss Zonenschema um max. 2.5 m überschreiten.
- 4 Bei Flachdachbauten gilt die Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden.
- 5 Bei Flachdachbauten ist zusätzlich ein Attikageschoss zulässig (vgl. Skizze 2). Attikageschosse sind auf drei Fassaden innerhalb des Lichtraumprofils, welches sich aus der zulässigen Dachneigung ergibt, zu errichten. Bei einer Fassade darf das Attikageschoss auf die Fassadenlinie der Flachdachbaute gestellt werden. Das Attikageschoss muss in der Höhe die Firstlinie gemäss Zonenschema einhalten. Die Dachfläche des Attikageschoss darf nicht begehbar sein.

- 6 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation (Vor- oder Rücksprung vom massgebenden oder abgegrabenen Terrain bis zum Dach) um mindestens 3 m gestaffelt sind, wird die FH_m für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

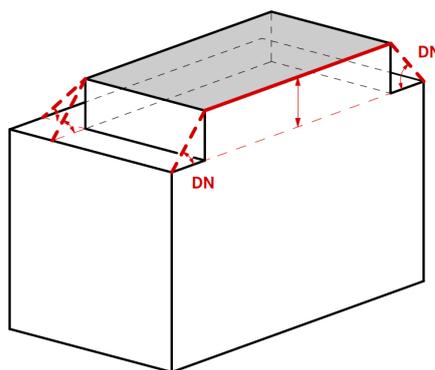
Skizze 1:

$$FH_m = (a+b+c+d)/4$$



- Fassadenlinie
- - - - - Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante Unterdachbahn
- ↔ Höhe Firstlinie (Überragen der FH_m)
- Firstlinie
- a, b, c, d Fassadenhöhen

Skizze 2:



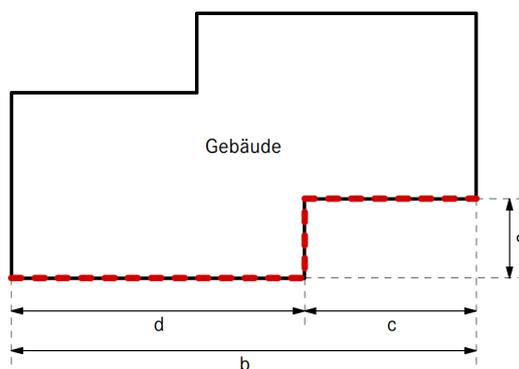
- Dachfläche Attikageschoss
- - - - - FH_m
- ↔ Höhe Firstlinie (Überragen der FH_m)
- Firstlinie
- ↘ DN Zulässige Dachneigung

Gebäudelänge und -Breite

Art. 26

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Anbauten (2.3) werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nur angerechnet, wenn durch sie Gebäude verbunden werden, die unter sich weniger als den zonengemässen minimalen Gebäudeabstand aufweisen.
- 3 Wird die massgebende Fassadenlinie der jeweiligen Fassadenflucht teilweise zurückversetzt (min. Rücksprung 3.00 m in der Situation vom massgebenden oder abgegrabenen Terrain bis zum Dach), so reduziert sich die anrechenbare Gebäudelänge je massgebende Fassadenlinie um das Mass des Abschnitts der Rücksprünge (max. 1/3 der im Zonenschema festgelegten Gebäudelänge, jedoch maximal 6 m), vgl. Skizze 3.
- 4 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4) und unterirdischen Teilen von Unterniveaubauten (2.5) sind frei.

Skizze 3:



- — — — — Massgebende Fassadenlinie
- a Rücksprung min. 3 m
- b Gebäudelänge massgebende Fassadenlinie
- c Mass Reduktion massgebende Fassadenlinie (max. 1/3 der im Zonenschema festgelegten Gebäudelänge)
- d Anrechenbare Gebäudelänge für die massgebende Fassadenlinie

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 27

- 1 Die Grenzabstände (7.1) gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Baugestaltungslinien sowie Unterschreitungen und Vorbehalte gemäss KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Gegenüber öffentlichen und öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 3.5 m ab Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Baugestaltungslinien.
- 4 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile einen minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 5 Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt, für jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain überragen sowie für Klein- und Anbauten (2.2, 2.3) sowie bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.
- 7 Erdwärmesonden müssen einen Grenzabstand von 3.0 m einhalten.

Geschlossene Bauweise

Art. 28

- 1 Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden.
- 2 Bei geschlossener Bauweise wird die maximale Gebäudelänge (4.1) durch die Strassenzüge begrenzt.
- 3 Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für den Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Zerstörung entstehen, sind innerhalb von 3 Jahren zu schliessen.
- 4 Geschlossene Bauweise ist in der Dorfkernzone sowie im Rahmen von Areal- oder Quartierplanungen zulässig.

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 29

- 1 Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:
 - a) Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3)
 - maximal zulässige Fassadenhöhe: 3 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (8.4) innerhalb Bauzone (ausgenommen Zone für Grünflächen): 55 m²
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (8.4) innerhalb Zone für Grünflächen: 5 m²
 - b) Unterniveaubauten (2.5):
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.6 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.5 m
 - c) Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
 - maximal zulässige Höhe (Überschreitung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion): 1 m
 - maximal zulässiger Anteil der zugehörigen Dachfläche: 1/5
 - d) Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 3m

Betriebe in der Dorfkernzone, Dorfzone Berg und Wohnzone

Art. 30

- 1 In der Dorfkernzone, der Dorfzone Berg und den Wohnzonen werden keine neuen Betriebe zugelassen, die das ruhige und gesunde Wohnen der Nachbarschaft beeinträchtigen oder die bauliche Entwicklung ungünstig beeinflussen. Untersagt sind sowohl materiell wie ideell störende Betriebe.
- 2 Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in die entsprechende Umgebung passen und sich die Tätigkeit auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken.

Zonenschema

Art. 31

1 In den einzelnen Zonen gelten folgende Grundmasse:

	Zone	Ausnützungsziffer ¹⁾		Fassadenhöhe (FHm) ²⁾ (m)	Höhe Firstlinie ²⁾ (Überragen der FHm) (m)	Gebäuelänge ³⁾ (m)	min. Grenzabstand ⁴⁾	ES ⁵⁾
		Min. AZ	Max. AZ					
DK	Dorfkernzone	-	-	12.5 ⁶⁾	4.5	30.0 ⁷⁾	2.5	III
KB	Kernzone Bahnhof	-	-	- ¹²⁾	- ¹²⁾	- ¹²⁾	- ¹²⁾	III
DB	Dorfzone Berg	0.40	0.60	7.5 ⁶⁾	3.0	15.0 ⁷⁾	2.5	III
W2	Wohnzone 2	0.40	0.60	7.5	3.5	20.0	3.0	II
W3	Wohnzone 3	0.50	0.75	10.5	3.5	24.0	4.0	II
W4	Wohnzone 4	0.65	0.90	13.5	3.5	30.0	5.0	II
WG1	Wohn- und Gewerbezone 1	0.50	0.70	10.1	2.5	25.0	4.0	III
WG2	Wohn- und Gewerbezone 2 ⁸⁾	-	-	10.1	2.5	40.0 ⁹⁾	3.0	III
GW3	Gewerbe- und Wohnzone 3	-	-	12.8	5.0	-	4.0	III
G	Gewerbezone	-	-	12.8	5.0	50.0	5.0	IV
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ¹⁰⁾	-	-	-	-	-	-	II/III ¹¹⁾
LW	Landwirtschaftszone	-	-	-	-	-	5.0	III

2 Für Wohnbauten in der Landwirtschaftszone gelten die Vorgaben der «Dorfzone Berg» (Art. 34 Baugesetz, ohne Berücksichtigung der Ausnützungsziffer).

- 1) Vgl. Art. 24
- 2) Vgl. Art. 25
- 3) Vgl. Art. 26
- 4) Vgl. Art. 27
- 5) Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.
- 6) Die Fassadenhöhe darf um 1.00 m erhöht werden, wenn keine Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte erstellt werden und das Gebäude max. 4-geschossig in Erscheinung tritt.
- 7) Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäuelänge um insgesamt 10 m überschritten werden.
- 8) Für die Parzelle Nr. 302 gilt der Generelle Gestaltungsplan.
- 9) Gebäudebreite max. 20.0 m.
- 10) Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind angemessen zu berücksichtigen.
- 11) Gemäss Zonenplan.
- 12) Es gilt Art. 33 Baugesetz

b) Zonenvorschriften

Dorfkernzone

Art. 32

- 1 Die Dorfkernzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig, bestehende Landwirtschaftsbetriebe dürfen nicht erweitert werden.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baulinien oder Baugestaltungslinien fehlen, gilt bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die Regelbauweise. Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung (insbesondere Material und Farbe) gut in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Wesentliche Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt, wenn möglich im Einvernehmen mit der Bauherrschaft, die projektbezogenen Rahmenbedingungen. In der Regel zieht sie die Bauberatung bei. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist die Bauberatung obligatorisch.

Kernzone Bahnhof

Art. 33

- 1 Die Kernzone Bahnhof ist für Dienstleistungs- (inkl. Detailhandel) und Gastgewerbebetriebe sowie für betrieblich notwendige Bauten und Anlagen der Eisenbahn und der Busbetriebe bestimmt. Wohnräume sind nur in den Obergeschossen zulässig. Nebenräume (wie Veloräume etc.) von Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss zulässig.
- 2 Neue Gebäude (Bauten und Ersatzbauten), die den gewachsenen Boden überragen, sind innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan durch Baulinien abgegrenzten Baufeldes mit unbeschränkter Gebäudelänge und -breite (Baulinie) zu erstellen. Innerhalb des Baufeldes ist die Gebäudelänge frei.

Die Gebäude dürfen die maximale Höhenkote von 669.85 m ü. M. nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Dachaufbauten etc. im Rahmen von Art. 74 Baugesetz.
- 3 Für die Gestaltung gilt das Vorprojekt als Richtlinie. Es sind nur begrünte oder mit Solarenergieanlagen versehene Flachdächer zulässig.
- 4 Ausserhalb des Baufeldes mit unbeschränkter Gebäudelänge und -breite (Baulinie) sind im Baufeld «Parkierungsbereich» nur Parkieranlagen sowie die dazu notwendigen Infrastrukturanlagen (Kleinbauten ohne Hauptnutzfläche wie Unterstände und dergleichen mit einer maximalen Fassadenhöhe von max. 5.0 m) zulässig. Die Gebäudelänge und die Dachgestaltung dieser Kleinbauten ist nach architektonischen Kriterien frei.

Unterirdische Bauten und Anlagen, die den gewachsenen Boden nicht überragen, sind gestattet.

- 5 Im Bereich «Haltekante Bus» ist nach Weisung der Gemeinde die notwendige Fläche zur Realisierung von öffentlichen Bushaltestellen inkl. Haltekanten zur Verfügung zu stellen. Der Bereich darf von Gebäuden oder Gebäudeteilen ab einer Mindesthöhe über dem Strassenniveau von 3.8 m überkragt werden.
- 6 Die Baubehörde kann die nachzuweisende Anzahl Parkplätze im Rahmen von Art. 84 Baugesetz um maximal 1/3 reduzieren. Dazu ist ein durch ein Fachbüro erarbeitetes Mobilitätskonzept einzureichen, in welchem die reduzierte Nutzung von Motorfahrzeugen aufgezeigt und begründet wird. Das Mobilitätskonzept wird im Grundbuch angemerkt.
- 7 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt, wenn möglich im Einvernehmen mit der Bauherrschaft, die projektbezogenen Rahmenbedingungen. In der Regel zieht sie die Bauberatung bei.

Dorfzone Berg

Art. 34

- 1 Die Dorfzone Berg ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig, bestehende Landwirtschaftsbetriebe dürfen massvoll erweitert werden.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung (insbesondere Material und Farbe) gut in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Wesentliche Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt, wenn möglich im Einvernehmen mit der Bauherrschaft, die projektbezogenen Rahmenbedingungen. In der Regel zieht sie die Bauberatung bei.
- 4 Entlang von Strassen in der Dorfzone Berg haben Bauvorhaben den Strassen-, Gassen- und Platzraum mitzugestalten. Die strassenbezogene Fassade der Hauptbaute muss bei Neubauten mindestens teilweise innerhalb eines Abstandes von 0.5 bis 5.0 m ab Fahrbahnrand gestellt werden. Der Gemeindevorstand entscheidet über allfällige Auflagen.

Grössere Abstände können in Ausnahmefällen bewilligt werden, sind jedoch zu begründen. Die Baubehörde holt dazu eine Stellungnahme der Bauberatung ein.

Wohnzonen Art. 35

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnnutzungen bestimmt. Kleine (max. 60 m² Gewerbefläche) Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie mit einem Wohnhaus verbunden sind und aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.
- 2 In der Wohnzone 4 sind Neubauten oder Ersatzbauten als Mehrfamilienhäuser mit vier oder mehr Wohnungen zu erstellen.

Wohn- und Gewerbezone 1 Art. 36

- 1 Die Wohn- und Gewerbezone 1 ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.
- 2 Wohnraum kann erstellt werden, sofern dieser mit dem Betrieb verbunden ist und die Wohnfläche 70% des auf dem Grundstück zulässigen Nutzungsmasses nicht überschreitet. Bestehende Bauten können eingerechnet werden.
- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.

Wohn- und Gewerbezone 2 Art. 37

- 1 Die Wohn- und Gewerbezone 2 ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenem Wohnraum bestimmt.
- 2 Wohnraum kann erstellt werden, sofern dieser mit dem Betrieb verbunden ist. Der betriebsgebundene Wohnraum darf 30% der Gewerbefläche nicht überschreiten. Bei Kleinbetrieben (Gewerbefläche <450 m² Hauptnutzfläche) kann der Gemeindevorstand die Wohnfläche auf max. 200 m² Hauptnutzfläche erhöhen. Bestehende Wohnbauten dürfen angemessen (max. 30% der vorbestehenden anrechenbaren Geschossfläche) erweitert werden.
- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

Gewerbe- und Wohnzone 3 Art. 38

- 1 Die Gewerbe- und Wohnzone 3 ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Wohnnutzungen bestimmt.
- 2 Wohnnutzungen sind nur in Form eines Attikageschosses von Gewerbebauten gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig. Das Nutzungsmass der Wohnnutzung darf ferner 10% der auf dem Grundstück realisierten Nutzung (anrechenbare Geschossfläche) nicht überschreiten.

- 3 Abgrabungen des massgebenden Terrains bis auf das Niveau angrenzender Grundstücke bzw. das Niveau der Nationalstrasse A28 sind zulässig. Die Bemessung der Höhenmasse erfolgt in jedem Fall ab dem massgebenden Terrain.
- 4 Der Gemeindevorstand kann bei guter Gestaltung und Nachweis eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden eine Überschreitung der zulässigen Fassadenhöhe um max. 3.50 m gestatten. Er holt dazu eine Stellungnahme der Bauberatung ein.

Gewerbezone

Art. 39

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Untergeordnet angegliederte Fabrikläden sind zulässig. Eigenständiger Detailhandel ist nur im Gebiet «Ascherapark» zulässig.
- 3 Wohnraum ist nicht zulässig. Bestehende altrechtliche Wohnbauten dürfen angemessen (max. 30% der vorbestehenden anrechenbaren Geschossfläche) erweitert werden.

Parkierungszone

Art. 40

- 1 Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Parkhäuser sind zulässig.
- 2 Parkierungsanlagen, die das massgebende oder das tiefer gelegte Terrain überragen, sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

C. Schutzzonen

Wildruhezone

Art. 41

- 1 Die Wildruhezone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter grundsätzlich nicht gestattet. Vorbehalten bleiben Korridore gemäss Festlegung im Generellen Erschliessungsplan. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.

- 4 Die Wildruhezonen werden nach den Richtlinien der Fachstelle für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden.

Zone Wildtierkorridor

Art. 42

- 1 Die Zone Wildtierkorridor bezweckt, die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere und die Funktionsfähigkeit der Wildtierkorridore zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind im Rahmen des Bundesrechts zulässig, sofern sie die Funktionsfähigkeit des Wildtierkorridors nicht beeinträchtigen.
- 3 Bestehende Hindernisse sind nach Möglichkeit zu entfernen.
- 4 Die Fachstelle für Jagd und Fischerei ist bei Bauvorhaben beizuziehen.

Trockenstandortzone

Art. 43

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind, dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 3 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

Kulturlandschaftszone

Art. 44

- 1 Die Kulturlandschaftszone umfasst die Wies- und Weidelandschaft mit Feuchtbiotopen in der Maiensässstufe Stelserberg.
- 2 Die traditionelle Bewirtschaftungsart, Wege, Strukturen, Wiesen- und Weiden sind zu erhalten und entsprechend den Schutzziele zu nutzen. Frühere störende Eingriffe sind nach Möglichkeit zu beheben.
- 3 Für neue Bauten und Anlagen sowie für Bauvorhaben an bestehenden zonenwidrigen Bauten und Anlagen gelten grundsätzlich die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes über die Landschaftsschutzzonen. Zulässig sind in jedem Fall land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, deren Erstellung an einem Standort innerhalb der Kulturlandschaftszone zur

traditionellen Bewirtschaftung notwendig ist und der Nutzung entsprechend den Schutzziele dient.

Kommunale Naturschutzzone

Art. 45

- 1 Die kommunalen Naturschutzzonen umfassen naturnahe Lebensräume (Biotope) oder Lebensgemeinschaften und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, sowie wertvolle geologische oder erdgeschichtliche Bildungen (Geotope).
- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Entwässerungen oder Bewässerungen und Düngungen sind grundsätzlich nicht gestattet. Vorbehalten sind Anlagen, die in einem Generellen Erschliessungsplan enthalten sind. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung und Revitalisierung, die angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sowie der bauliche Unterhalt und die notwendigen Massnahmen im Zusammenhang mit der Naturgefahrenabwehr sind zulässig.

D. Weitere Zonen

Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

Materialabbauzone

Art. 46

- 1 Die Materialabbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm, und anderen mineralischen Rohstoffen bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebs bewilligt werden.
- 3 Die beanspruchten Flächen sind innert drei Jahren nach Einstellung des Materialabbaus im Sinne der künftigen Nutzung des Geländes zu gestalten und zu rekultivieren. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.

Materialbewirtschaftungszone

Art. 47

- 1 Die Materialbewirtschaftungszone ist bestimmt für Bauten, Anlagen und Zwischenlager im Zusammenhang mit der Gewinnung und Aufbereitung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und anderen mineralischen Rohstoffen oder der Herstellung von Baustoffen wie Beton, Mörtel und Heissmischgut.

- 2 Zulässig sind Büro- und Ausstellungsräume, soweit sie betrieblich mit einer zonenkonformen Nutzung in Verbindung stehen. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet.
- 3 Die beanspruchten Flächen sind innert drei Jahren nach Einstellung der Materialbewirtschaftung im Sinne der künftigen Nutzung des Geländes zu gestalten und zu rekultivieren. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.

Abfallbewirtschaftungszone

Art. 48

- 1 Die Abfallbewirtschaftungszone ist bestimmt für Bauten, Anlagen und Zwischenlager im Zusammenhang mit der Sammlung und Sortierung von Bauabfällen sowie mit der Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen wie Betonabbruch, Mischabbruch, Ausbauasphalt und Strassenausbruch.
- 2 Zulässig sind Büro- und Ausstellungsräume, soweit sie betrieblich mit einer zonenkonformen Nutzung in Verbindung stehen. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet.
- 3 Die beanspruchten Flächen sind innert drei Jahren nach Einstellung der Materialbewirtschaftung im Sinne der künftigen Nutzung des Geländes zu gestalten und zu rekultivieren. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.

Materialablagerungszone

Art. 49

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Deponie des Typ A oder B gemäss der jeweiligen Gesetzgebung des Bundes bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen können für die Dauer des Betriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind.
- 3 Die Gestaltung des Geländes nach Abschluss der Materialablagerung oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Materialablagerung und den Schutz der Umgebung sind im Allgemeinen Gestaltungsplan festgelegt und werden im Baubewilligungsverfahren geregelt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Materialablagerung sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die

einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen der kantonalen Fachstelle für Natur und Umwelt.

- 5 Der Gemeindevorstand kann Betreiber resp. Betreiberinnen einer Materialablagerung verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und Eignung sowie zu kostendeckenden Konditionen, anzunehmen.

Lagerzone

Art. 50

- 1 In der Lagerzone sind die vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.
- 2 Anlagen und Vorkehrungen wie Schutzdächer oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen.

5. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 51

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan beinhaltet die in den übergeordneten Vorschriften oder im Baugesetz definierten Festlegungen.

B. Gestaltungsbereiche

Erhaltungsbereich

Art. 52

- 1 Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume, die aufgrund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile, Konstruktionsformen und Freiräume sind zu erhalten und dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung in der Regel nicht zerstört werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung (insbesondere Material und Farbe) gut in die bestehende Siedlung einzufügen.

- 3 Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind einzelne nicht schutzwürdige Bauten, Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid der Baubehörde. In der Regel erfolgt dies gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Bauberatung.
- 4 Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind alle Bauvorhaben durch die kommunale Bauberatung zu begleiten.
- 5 Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzu-melden. Die Baubehörde kann ein Gebäudeinventar einverlangen. Die Ge-meinde kann einen beratenden Einbezug der kantonalen Denkmalpflege bei der Bauprojektierung verlangen.

Neugestaltungsbereich

Art. 53

- 1 Als Neugestaltungsbereiche bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Entwick-lungsgebiete mit besonderem Nutzungs- und Gestaltungspotenzial bezüglich haushälterischer Bodennutzung, Ortsrandbildung, öffentlicher Raum und Ein-ordnung in die bestehende Ortsstruktur.
- 2 Die Bebauung beziehungsweise Entwicklung hat auf der Grundlage eines von der Baubehörde genehmigten Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes über den ganzen Bereich oder Teilbereiche zu erfolgen. Das Konzept hat eine quali-tätsvolle Überbauung und Entwicklung zu gewährleisten, welche auf die bedeu-tende Siedlungsstruktur Bezug nimmt und sie qualitativ ergänzt. Wesentliche Bauvorhaben dürfen nur auf der Grundlage eines solchen Konzeptes bewilligt werden.

C. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Bauten und Anlagen

Art. 54

- 1 Als kommunal geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Anlagen die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind im Sinne des jeweiligen Schutzzieles grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
- 2 Als zu erhaltende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Anlagen, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Solche Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung grundsätzlich nicht zerstört oder verändert werden.

Ein Abbruch und Wiederaufbau ist ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewie-sen kann, dass ein Erhalt der Baute oder Anlage nicht verhältnismässig möglich ist und das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung

mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt.

- 3 Als bemerkenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan weitere Gebäude, die durch ihre Gestalt zur Identität des Ortes beitragen. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist zulässig, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt.
- 4 Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind alle Bauvorhaben durch die kommunale Bauberatung zu begleiten. Bei Bauten und Anlagen die unter kantonalem Schutz stehen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Die Baubehörde kann ein Gebäudeinventar einverlangen. Die Gemeinde kann einen beratenden Einbezug der kantonalen Denkmalpflege bei der Bauprojektierung verlangen.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 55

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten schützenswerten Natur- und Kulturobjekte wie Brunnenanlagen, markante Einzelbäume und dergleichen dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden und sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 2 Die Baubehörde kann Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte unterstützen. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Baugestaltungslinie

Art. 56

- 1 Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbilds oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten.
- 3 Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

6. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 57

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan beinhaltet die in den übergeordneten Vorschriften oder im Baugesetz definierten Festlegungen.
- 2 Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die in einem spezialrechtlichen Plan- oder Projektgenehmigungsverfahren unterliegen, werden im Generellen Erschliessungsplan als Hinweis erfasst.

B. Erschliessungsbereiche

Verkehrsbereich

Art. 58

- 1 In den im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Verkehrsbereichen gelten besondere Erschliessungsanordnungen.
- 2 In den Verkehrsbereichen mit gemeinsamer Erschliessung gilt:
 - a. Im Rahmen der Erarbeitung eines Bauvorhabens sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im jeweiligen Bereich sowie die Baubehörde über das Erschliessungs- und Parkierungskonzept zu informieren. Die Parkierungsanlage ist in der Regel als Gemeinschaftsanlage zu planen und auszuführen.
 - b. Von der Realisierung einer gemeinsamen Parkierungsanlage kann abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass das Bauprojekt die Realisierung einer zukünftigen gemeinsamen Parkierungsanlage nicht negativ beeinflusst.

C. Erschliessungsanlagen

Allgemeines

Art. 59

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege, die Wald- und Güterstrassen sowie Wasser- und Abwasseranlagen und weitere Anlagen, soweit die Anlagen für die Erschliessung und Versorgung des Gemeindegebietes notwendig sind. Der Generelle Erschliessungsplan legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze und Bushaltestellen fest. Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Anlagen.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die mit der Genehmigung des Plans das Enteignungsrecht erteilt

wird. Sind Verkehrsanlagen auf privatem Grundeigentum geplant, sorgt die Baubehörde für den Land- oder Rechtserwerb.

- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Erschliessungsstrassen

Art. 60

- 1 Öffentliche Strassen samt Ausstattungen können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Land- und Forstwirtschaftsweg

Art. 61

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.
- 2 Land- und Forstwirtschaftswege sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu befestigen, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung, den kommunalen Erlassen, sowie der öffentlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 4 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen.

Langsamverkehrswege

Art. 62

- 1 Bei der Festlegung der Wegnetze des Langsamverkehrs wird auf die Entflechtung der verschiedenen Mobilitätsformen geachtet.
- 2 Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetzgebung des Bundes signalisiert und unterhalten.
- 3 Veloverbindungen auf Strassen mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind wo möglich und verhältnismässig auf Radstreifen oder separat angelegten Radwegen zu führen. Mountainbikerouten werden wo nötig und sinnvoll getrennt vom Fuss- und Wanderwegnetz festgelegt.
- 4 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Langsamverkehrswege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote auf den ausschliesslich für den Langsamverkehr bestimmten Wegen.

Öffentliche Parkieranlagen

Art. 63

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und Fahrräder.
- 2 Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benützt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu beschliessendem Erlass festgelegt.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 64

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzone notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungserlassen der Gemeinde.
- 3 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde kann den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Sport- und Freizeitanlagen

Art. 65

- 1 Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte, Seilbahnen, Rodelbahnen, Finnenbahnen, Rutschbahnen, Langlaufloipen und dergleichen sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneigung, oder Garderoben sind nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplans zulässig. Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Anlagen.
- 2 Langlaufloipen können mit einer Breite von 15 Meter beidseits der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Achse angelegt und betrieben werden.

- 3 Im Generellen Erschliessungsplan als konzessionspflichtig bezeichnete Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte und Sesselbahnen bedürfen für die Realisierung einer Konzession von Bund oder Kanton.

V Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

Baubewilligung

Baubewilligungspflicht

Art. 66

- 1 Bauvorhaben (Bauten und Anlagen einschliesslich Projektänderungen; Zweckänderungen; Erneuerungsarbeiten; Unterhaltsarbeiten; Zweckänderungen an Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind) sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.
- 2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.
- 3 Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO gemäss der Aufzählung in Anhang 3, unterstehen gemäss Art. 40a KRVO der Anzeigepflicht.
- 4 Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO gemäss der Aufzählung in Anhang 4, unterstehen dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 und Art. 51 KRVO.
- 5 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Baugesuch

Art. 67

- 1 Das Baugesuch ist mittels und gemäss amtlichem Formular einzureichen.
- 2 Die dem Baugesuch beizulegenden Unterlagen sind in Anhang 5 enthalten.
- 3 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell und/oder detaillierte Visualisierungen verlangen.
- 4 Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen. Gesuche für koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen richten sich nach den spezialrechtlichen Vorgaben.
- 5 Die Baugesuchunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.

- 6 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

Revers

Art. 68

- 1 Werden in Bauzonen Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wiederherzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

2. Wohnnutzungen und Förderung von Erstwohnraum

Bewilligungspflicht von Umnutzungen zu Zweitwohnzwecken

Art. 69

- 1 Die Umnutzung von bisher zu Erstwohnzwecken genutzten Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ist der Bauverwaltung schriftlich anzuzeigen.

3. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 70

- 1 Wohnbauten sind nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner gemäss Stand der Technik und Baukunst zu gestalten und auszuführen.
- 2 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

Energiehaushalt

Art. 71

- 1 Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von der Ausnützungsziffer, von Gesamthöhe und Fassadenhöhe, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 72

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen und kommunalen Vorschriften eingehalten sind.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Fachstelle für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu verwerten oder zu entsorgen.

4. Gestaltung

Orts- und Landschaftsbild

Art. 73

- 1 Der derzeitige Charakter des Dorfes und der Fraktionen soll erhalten bleiben. Gebäude, Bauten und Anlagen sowie Bauteile aller Art sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Dorf-, Strassen- und Landschaftsbild einordnen. Grelle Farbanstriche sind untersagt.

Dächer und Dachaufbauten

Art. 74

- 1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 In der Dorfkern-, der Dorfzone Berg sowie der Landwirtschaftszone sind bei Hauptbauten nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 12° bis 32° zulässig. Für Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3) kann die Baubehörde flacher geneigte Pultdächer (über 5°), Flachdächer (bis 5°) oder andere Dacharten gestatten. Die vorgesehene Dachart hat sich dabei gut ins vorherrschende Ortsbild einzufügen. Ebenso sind abweichende Dachformen bei eingeschossigen Hauptbauten zulässig, wenn sich der Gebäudeteil entsprechend der vorherrschenden Bebauungsstruktur rechtfertigt und gut in die Fassadenabwicklung einfügt.
- 3 In den übrigen Zonen (Kernzone Bahnhof, Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone, Gewerbe- und Wohnzone, Gewerbezone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) sind neben Giebel-, Walmdächern und Pultdächern auch Flachdächer erlaubt. Bei Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3) kann die Dachart frei gewählt werden.
- 4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse (pro zusammenhängende Dachfläche

höchstens 2/5 der Dachlänge und max. 1.40 m Höhe) erlaubt, sofern eine ästhetische ansprechende Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist.

Schleppgauben weisen eine minimale Neigung von 5° auf. In der Dorfkern- und der Dorfzone Berg sowie bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten besteht kein Anspruch auf Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter. Der Gemeindevorstand entscheidet über allfällige Auflagen. Er holt dazu eine Stellungnahme der Bauberatung ein.

- 5 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen gestatten, sie zieht dazu die Bauberatung bei.

Solaranlagen und Energieanlagen

Art. 75

- 1 Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richten sich grundsätzlich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baubehörde den jeweiligen Leitfaden für Solaranlagen der Fachstelle für Raumentwicklung bei.
- 2 In der Dorfkernzone ist bei neuen Dächern nur eine Indachmontage zulässig. Bei bestehenden Dächern (ohne Sanierung) ist eine Aufdachmontage (parallel zur bestehenden Dachhaut) möglich, Auf- und Abständungen sind nicht zulässig.
- 3 Solaranlagen an Bauten, die gemäss Generellem Gestaltungsplan als geschützt oder zu erhalten eingestuft sind, sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.
- 4 Solaranlagen an Fassaden, Brüstungen oder freistehend sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.
- 5 Luftwärmepumpen sind im Gebäudeinnern oder möglichst nahe beim Gebäude zu realisieren. Diese Anlagen haben sich gut in die Umgebung einzufügen.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 76

- 1 Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.
- 2 Beeinträchtigen Pflanzen die öffentliche Sicherheit kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 77

- 1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dem umgebenden Gelände anzupassen.

Mobilfunkantennen

Art. 78

- 1 Sämtliche Massnahmen an Mobilfunkantennen sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.
- 2 Sowohl beim Neubau als auch bei Erweiterungen und Anpassungen bestehender Anlagen, insbesondere der Leistungserhöhung, sind Antennenanlagen für Mobilfunk auf das Notwendigste zu beschränken und in Standort und Ausstattung zu optimieren.
- 3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind folgende Anforderungen zu prüfen und Nachweise zu erbringen:
 - a. Einhaltung der umweltrechtlichen Auflagen;
 - b. Prüfung von Standortalternativen;
 - c. Kombination mit bestehenden Mobilfunkantennenanlagen respektive Sicherstellung künftiger Ansprüche und Mitbenützung durch andere Betreiber;
 - d. Ortsbildschutz, Landschaftsschutz, Ästhetik;
 - e. Auswirkungen auf Gebäude und Liegenschaften;
 - f. Schutz vor ideellen Immissionen.
- 4 Sofern bewilligte Antennenanlagen für Mobilfunkanlagen nicht mehr nutzbar sind und auch die Weiterverwendung nicht bewilligt werden kann, sind diese auf Kosten der Eigentümer zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

Lagerplätze

Art. 79

- 1 Auf Lagerplätzen dürfen Materialien wie unverschmutztes Aushubmaterial, Baumaterialien, Holz, Siloballen, Baumaschinen, Fahrzeuge und Geräte zwischengelagert werden.
- 2 Das Lagern von Abfällen und von giftigen Substanzen ist nicht zulässig.
- 3 Die Baubehörde ordnet bei Lagerplätzen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen oder übermässige Emissionen verursachen oder mangelhafte Ordnung aufweisen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihrer Beseitigung an.
- 4 Der Gemeindevorstand bezeichnet die Lagerplätze und lässt sie soweit erforderlich von den zuständigen kantonalen Stellen genehmigen.
- 5 Die Gemeinde ist befugt, für die Benützung der öffentlichen Lagerplätze Gebühren zu erheben. Der Gemeindevorstand erlässt ein Gebührenreglement.

Lagerung von Siloballen Art. 80

- 1 Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern.
- 2 Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.
- 3 Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Wald-, Gewässer-, Strassenabstände etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen einzuhalten.

Befristete Zeltplätze und Stellplätze Art. 81

- 1 Organisierte Zeltlager und Stellplätze sind mit Bewilligung des Gemeindevorstandes möglich.

5. Verkehr

Verkehrssicherheit Art. 82

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.
- 4 An Kantonsstrassen bedingen neue Bauten und Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Zu- und Ausfahrten Art. 83

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.

- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfkern- und der Dorfzone Berg, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
- 5 Von Zu- und Ausfahrten sowie von Vorplätzen darf kein Wasser auf die öffentlichen Strassen abgeleitet werden.

1. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

Art. 84

- 1 Bei neuen Bauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorwagen zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
 - Wohngebäude 1 Motorwagen-Abstellplatz pro Wohnung. Zusätzlich ist pro vier gesetzlich vorgeschriebener Parkplätze ein Besucherparkplatz zu erstellen (max. 4 Plätze)
 - Gewerbe-/Bürogebäude 1 Motorwagen -Abstellplatz pro 50 m² Hauptnutzfläche
 - Verkaufslokale 1 Motorwagen -Abstellplatz pro 50 m² Ladenfläche
 - Pensionen, Hotels 1 Motorwagen -Abstellplatz pro 3 Gastbetten
 - Restaurants 1 Motorwagen -Abstellplatz pro 7 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- 3 Für weitere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen).
- 4 Die Baubehörde kann in ausserordentlichen Fällen, insbesondere in der Dorfkernzone, der Kernzone Bahnhof und der Dorfzone Berg die Anzahl Motorwagen-Abstellplätze gegen Revers herabsetzen.
- 5 Bis zu einem Viertel (bei mindestens vier notwendigen Parkplätzen) der notwendigen Motorwagen-Abstellplätze kann durch die Schaffung von Motorrad, Motorfahrrad- oder Fahrradabstellplätzen ersetzt werden. Dabei sind für einen

Motorwagen-Abstellplatz vier Motorrad, Motorfahrrad- oder Fahrradabstellplätze zu erstellen.

- 6 Für Gebäude mit sechs und mehr Wohnungen und für Hotels sind 2/3 der notwendigen Motorwagen-Abstellplätze unterirdisch (2.4) oder im Innern des Gebäudes zu erstellen. Die Baubehörde kann in ausserordentlichen Fällen, insbesondere in der Dorfkernzone, der Kernzone Bahnhof und der Dorfzone Berg Ausnahmen gewähren.
- 7 Für Fahrräder sind genügend Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl richtet sich nach den VSS-Normen. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind die Abstellplätze für Fahrräder in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen oder wenigstens zu überdachen.
- 8 Wertvolle Baumbestände und Gärten dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.
- 9 In den im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Gebieten gelten für die Bereitstellung von Abstellplätzen die besonderen Anordnungen des Generellen Erschliessungsplans.
- 10 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern es die Verhältnisse erfordern.

2. Ersatzabgabe für Motorwagen-Abstellplätze

Art. 85

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Motorwagen-Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Motorwagen-Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro notwendigem Motorwagen-Abstellplatz Fr. 10 000.-. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Index der Wohnbaupreise am 1.4.2021 von 100 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden. Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf einen Motorwagen-Abstellplatz.

6. Versorgung und Entsorgung

Kompostierungsanlagen

Art. 86

- 1 Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen und dass die Verbreitung invasiver Neophyten bestmöglich ausgeschlossen werden kann.
- 2 Kompostieranlagen sind vor Zugriff durch Wildtiere zu schützen.

7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 87

- 1 Die Gemeinde sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

VI Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Strassennamen Art. 88

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.
- 2 Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

2. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Ausführung Art. 89

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen für die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung können von der Gemeinde erstellt werden, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Die Kostentragung richtet sich nach dem übergeordneten Recht.
- 3 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Betrieb, Unterhalt und Erneuerung Art. 90

- 1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.

Öffentliche Verkehrsanlagen Art. 91

- 1 Zur Deckung der Kosten für den Bau und die wesentliche Erneuerung von Verkehrsanlagen kann die Baubehörde Mehrwertbeiträge erheben.
- 2 Die Baubehörde legt den Kostenanteil fest, welcher von der Gemeinde (Anteil der öffentlichen Interessenz) zu tragen ist. Für die Aufteilung des Privatanteils unter mehreren Beteiligten dient in der Regel die mögliche Grundstücksnutzung, berechnet aufgrund des zulässigen Masses der Nutzung sowie der zu erzielenden Vorteile.

- 3 Die Einleitung des Verfahrens, die Aufstellung des Kostenverteilers und die Rechnungsstellung erfolgt nach den übergeordneten Vorschriften.

Schneeräumung

Art. 92

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet mit dem Schneeräumungsplan die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Schäden an Bauten und Zäunen werden durch die Gemeinde in Stand gestellt.

Private Erschliessungsanlagen

Allgemeines

Art. 93

- 1 Die Ausführung und Finanzierung sowie der Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.
- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten.

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 94

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 2 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenützung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgelegt.

VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 95

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes beauftragten Personen (Planungskommission, Baukommission, kommunaler Bauverwalter etc.) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Baubewilligungsgebühren

Art. 96

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihren Aufwand im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren eine Gebühr von max. 3 Promille der Baukosten, mindestens Fr. 130.-, höchstens Fr. 20 000.-. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr entsprechend erhöht werden.
- 2 Weitere Verrichtungen bemessen sich nach Aufwand.
- 3 Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.
- 4 Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in einer Gebührenverordnung.

Rechtsmittel

Art. 97

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Bauverwaltung oder der Baukommission gemäss der ihr übertragenen Entscheidbefugnisse können innert 20 Tagen durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden. Alle übrigen Verfügungen und Anordnungen bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können mittels Beschwerde gemäss dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege beim Verwaltungsgericht angefochten werden.
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Ausführungsbestimmungen

Art. 98

- 1 Der Gemeindevorstand ist befugt, zu diesem Gesetz Ausführungsbestimmungen zu erlassen.

Inkrafttreten

Art. 99

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 31. August 2001 als aufgehoben.

Anhang 1 – Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen

- Anhang A: IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe)
- Anhang B: KRVO (Kantonale Raumplanungsverordnung)
- Anhang C: SIA 416 (Definitionen aus der Norm SIA 416)

Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen

A: IVHB B: KRVO (Seite 22) C: SIA 416 (Seite 23)

A IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe)

1. TERRAIN

1.1 Massgebendes Terrain

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

Die Feststellung des massgebenden Terrains kann gelegentlich schwierig sein. In unklaren Situationen braucht es unter Umständen eine Feststellungsentscheidung; die zuständige Behörde wird in der Regel einen auf das umgebende natürliche Terrain abgestimmten Geländeverlauf ermitteln und festlegen.

Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmässig sein.

2. GEBÄUDE

2.1 Gebäude

Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudeflächenmassen umschrieben werden kann.

Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudeflächenmassen umschrieben werden kann..

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässige Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

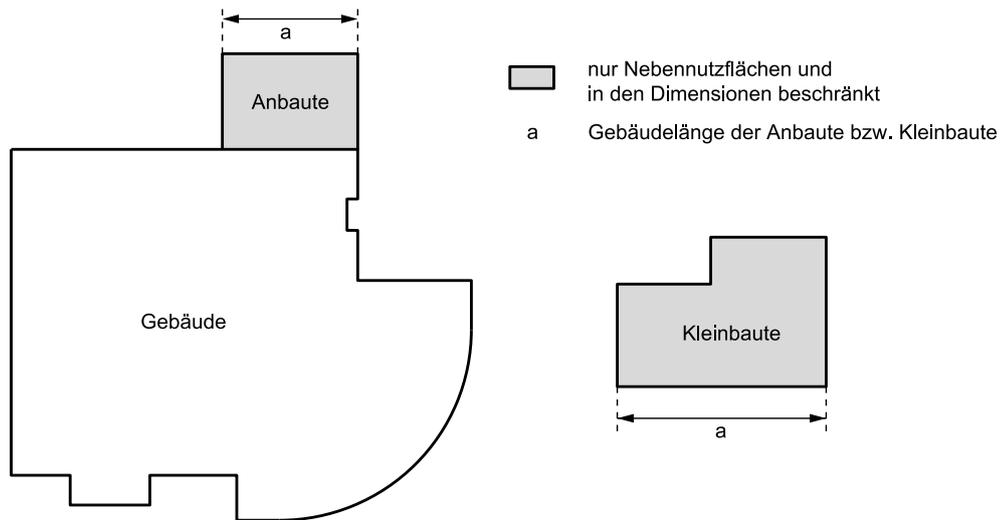
Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässige Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert (vgl. C).

2.3 Anbauten

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

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.



Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten

2.4 Unterirdische Bauten

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

Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der Zugänge dienen.

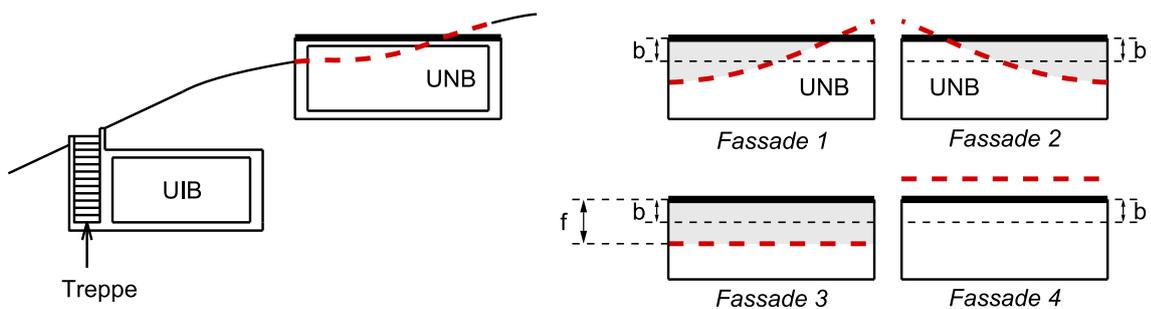
2.5 Unterniveaubauten

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

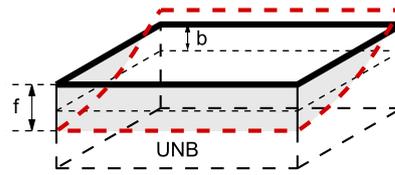
Das höchst zulässige Mass kann für den Fassadenteil, der am meisten über das Terrain hinausragt, festgelegt werden oder für das Durchschnittsmass.

Mit den unterschiedlichen Definitionen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird ermöglicht, bei Bedarf unterschiedliche Grenzabstandsvorschriften zu erlassen.

Das massgebende Terrain wird bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten nur in den Fassadenfluchten betrachtet.



- - - 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 Hinausragen der UNB
- Anteil über der Fassadenlinie



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. GEBÄUDETEILE

3.1 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Die Fassadenflucht stellt zum Beispiel bei unbedeutend zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar.

Die Fassadenflucht dient zur Bestimmung der Fassadenlinie sowie zur Definition des Attikageschosses.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

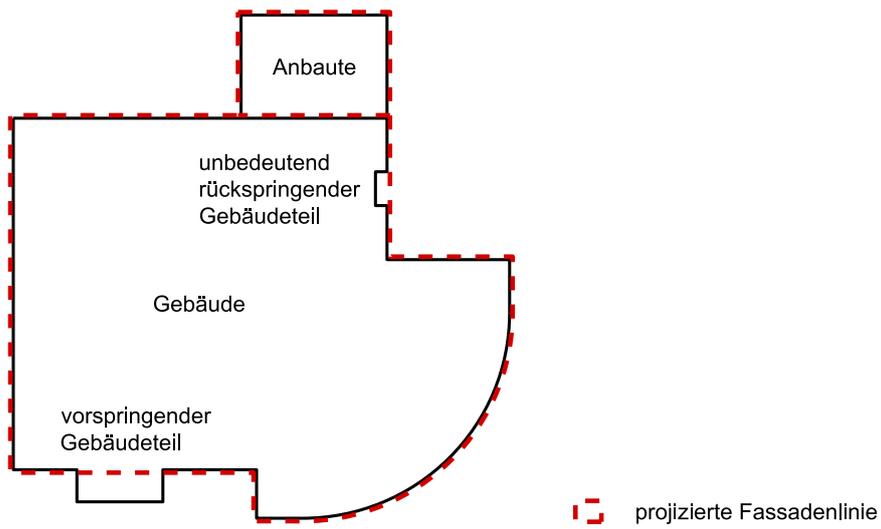
Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.

Die Fassadenlinie besteht aus Fassadenabschnitten, insbesondere aus Geraden, Kreisbogen usw.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

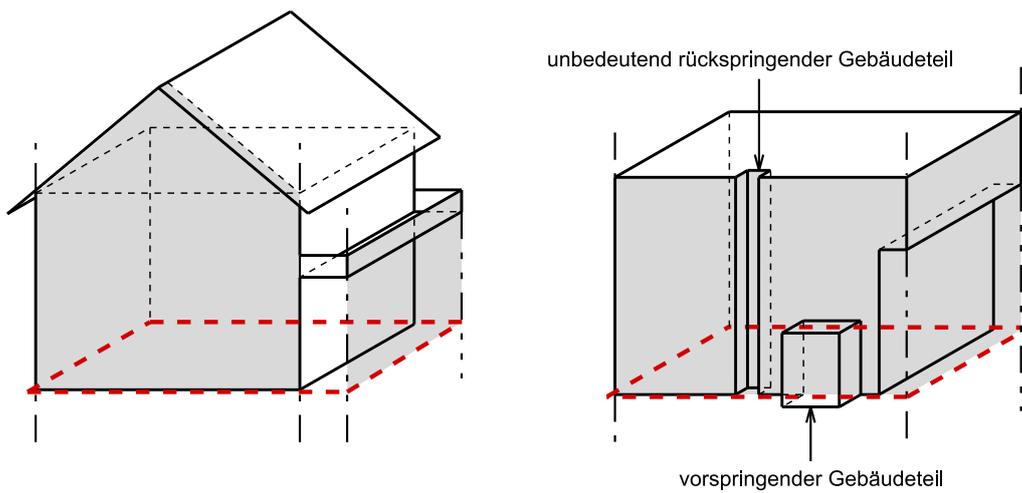
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.

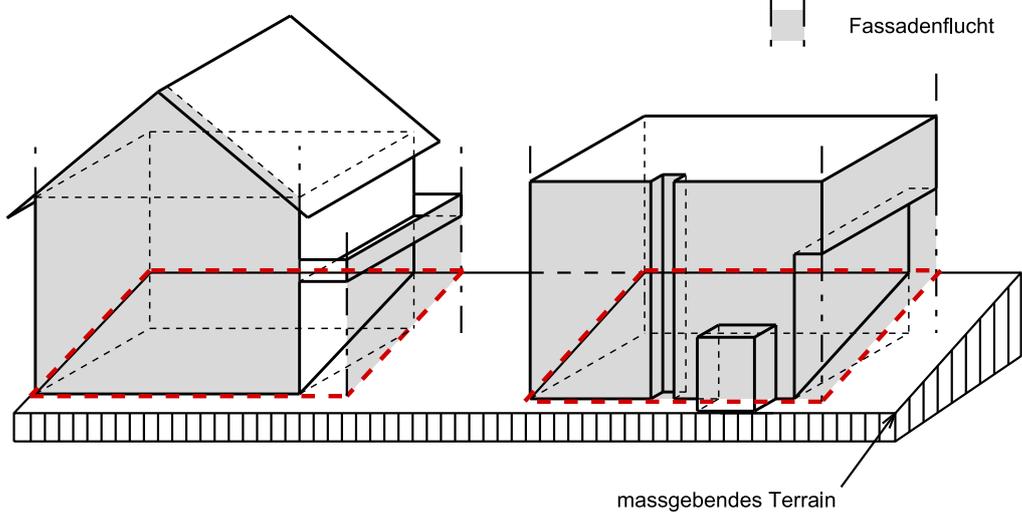


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



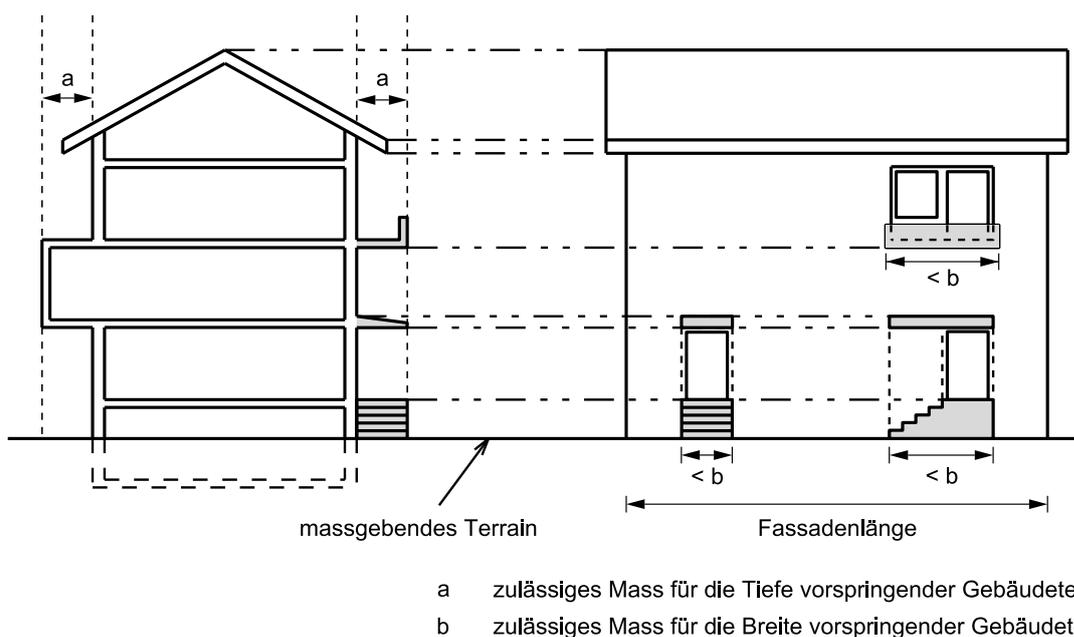
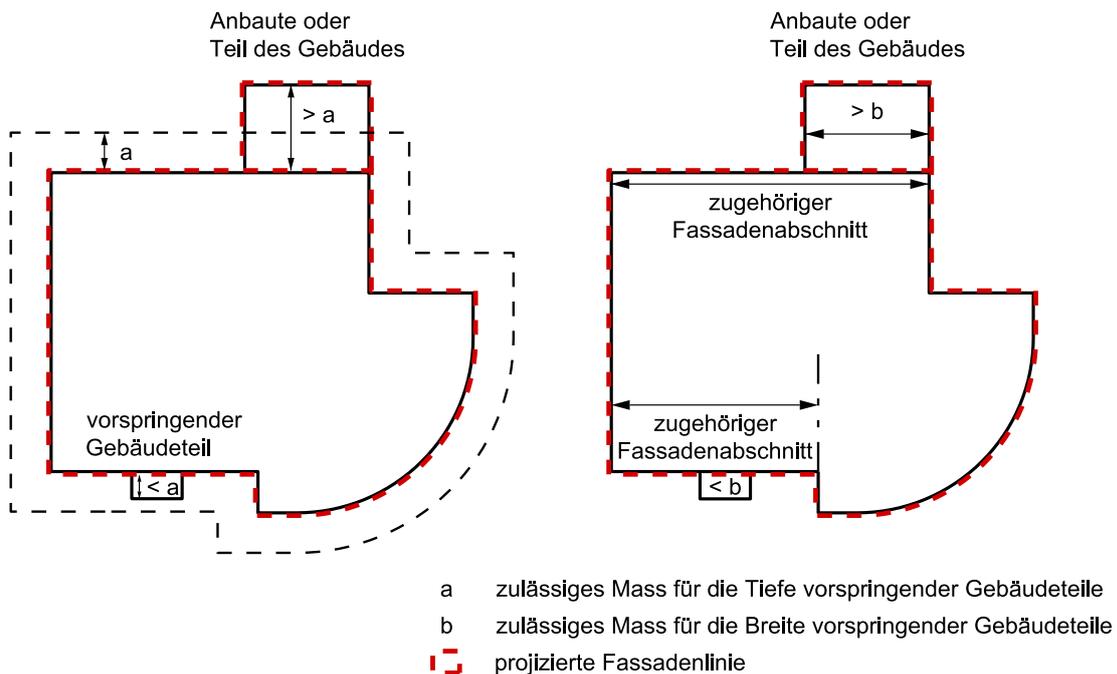
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

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

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone.

Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf).



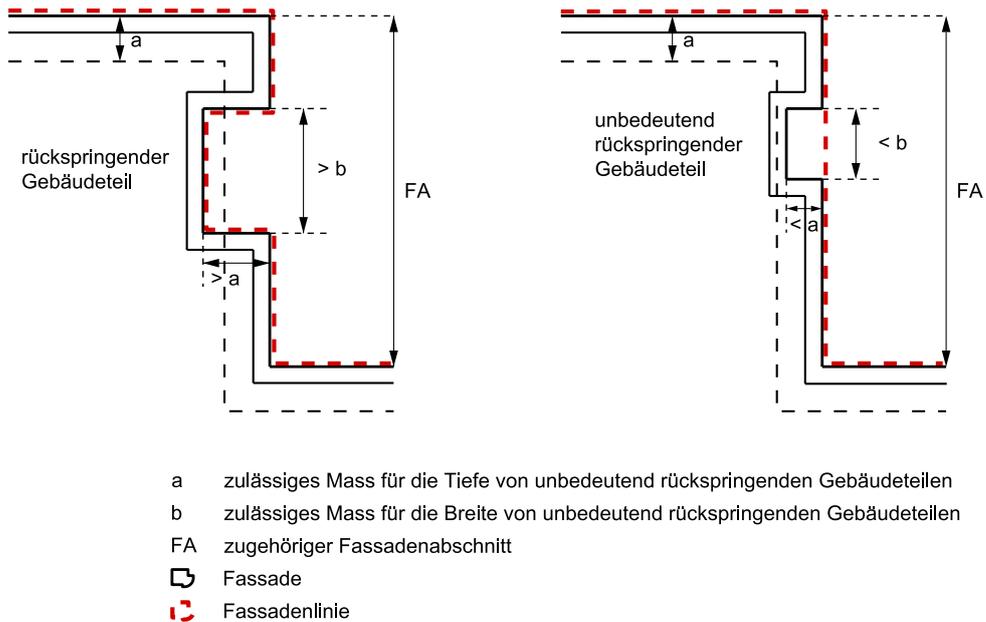
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge.

Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

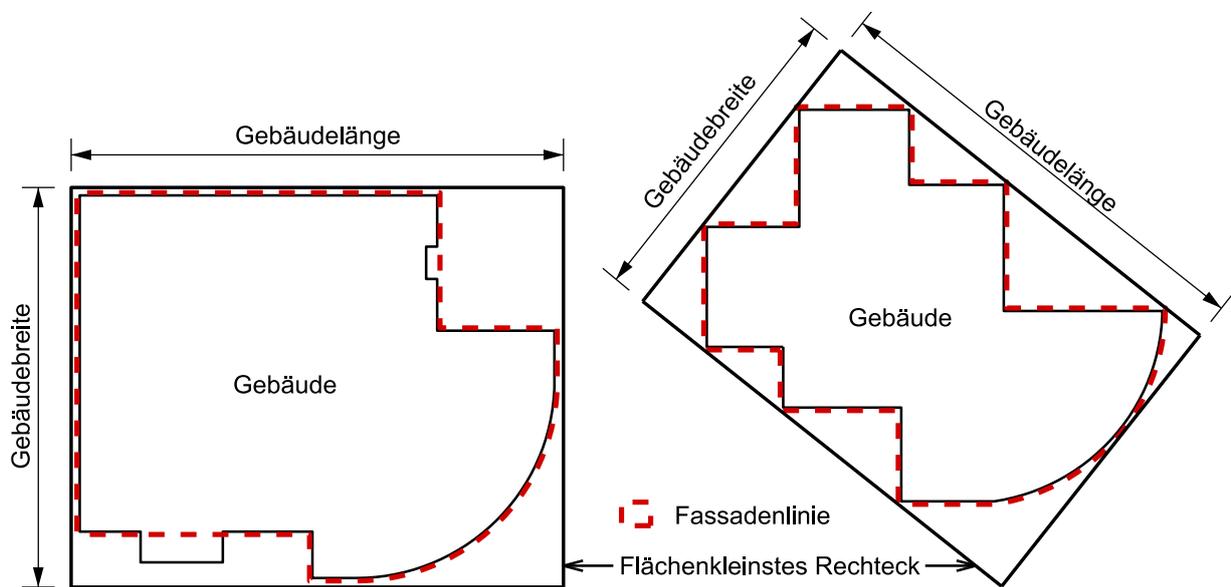
4.1 Gebäudelänge

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

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

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudelänge und Gebäudebreite dienen der Dimensionierung von Gebäuden und werden für jedes Gebäude separat bestimmt, insbesondere auch für Anbauten.



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

Die Begriffe betreffend der Höhe von Punkten, Linien und Bauten dienen der Dimensionierung der Bauten in ihrer dritten Dimension bzw. als Hilfsgrösse zur Festlegung von Niveaus bestimmter Gebäudepunkte und Geschossen.

5.1 Gesamthöhe

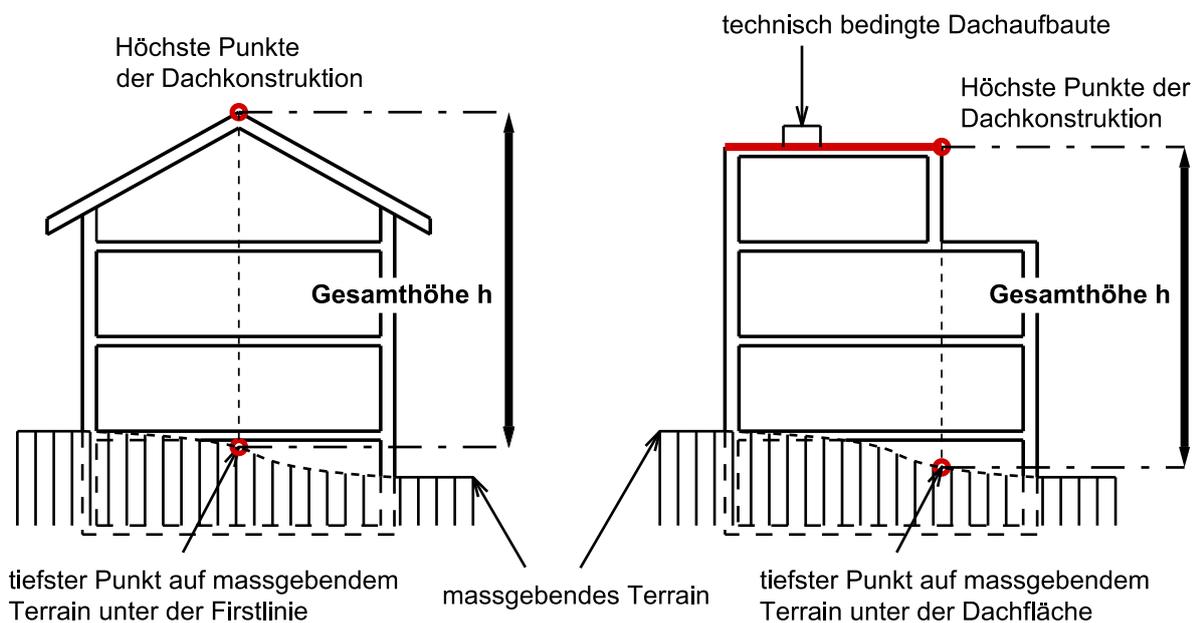
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

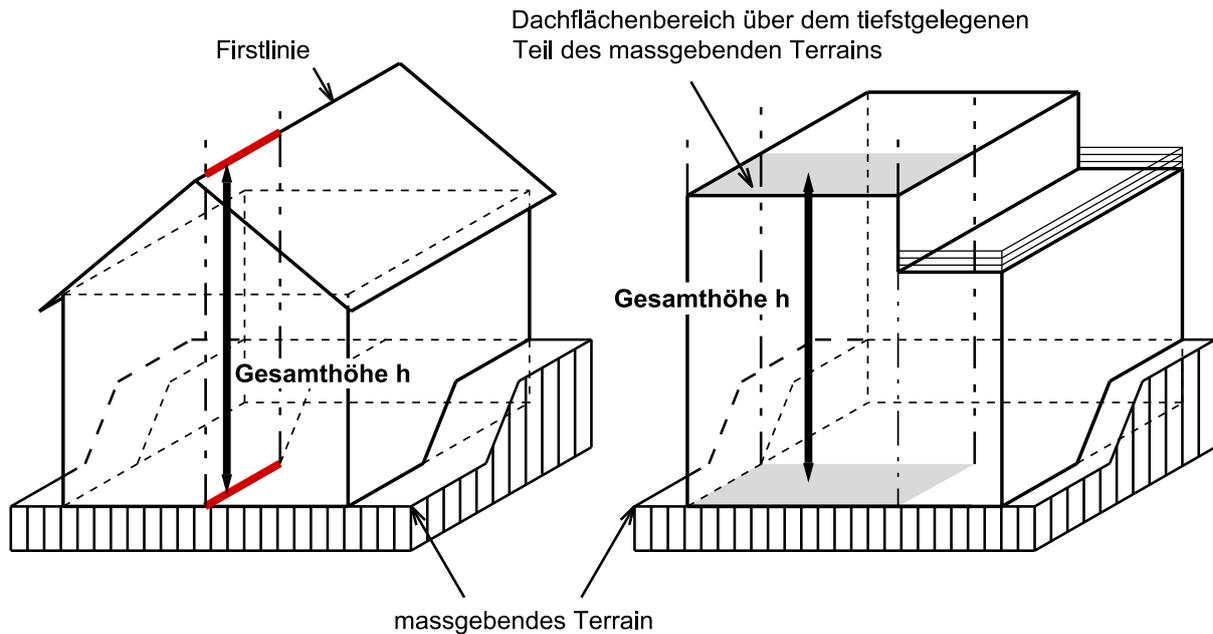
Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebedächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo auf Regelungen der Gesamthöhe verzichtet wird, sind in der Regel Bestimmungen über die Dachgestaltung erforderlich.

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





Figur 5.1 Gesamthöhe

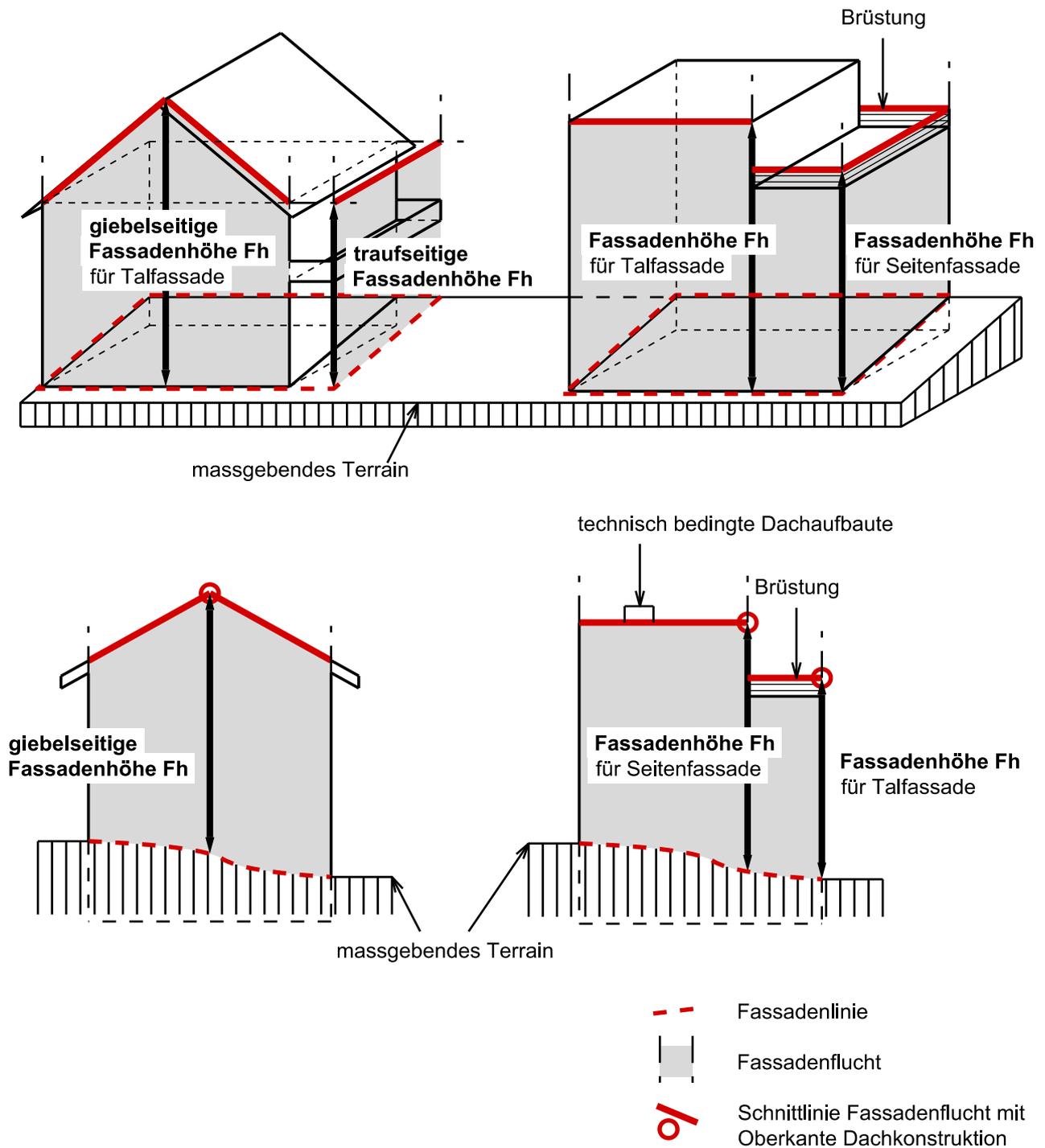
5.2 Fassadenhöhe

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

Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um ein festgelegtes Mass gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.

Das zulässige Mass der Fassadenhöhe kann für traufseitige- und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden unterschiedlich festgelegt werden.

Die Fassadenhöhe dient der Begrenzung des Masses, in dem Fassaden ohne Abgrabungen in Erscheinung treten dürfen und hat vor allem in stark geneigtem Gelände ihre Bedeutung. Wenn die talseitige Fassade bezüglich der Höhe, mit der sie in Erscheinung tritt, auch mit Berücksichtigung von Abgrabungen begrenzt werden soll, erfordert dies eine zusätzliche Regelung. Zur Definition der Höhe eines Gebäudes eignet sich die Fassadenhöhe in vielen Fällen weniger gut als die Gesamthöhe.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

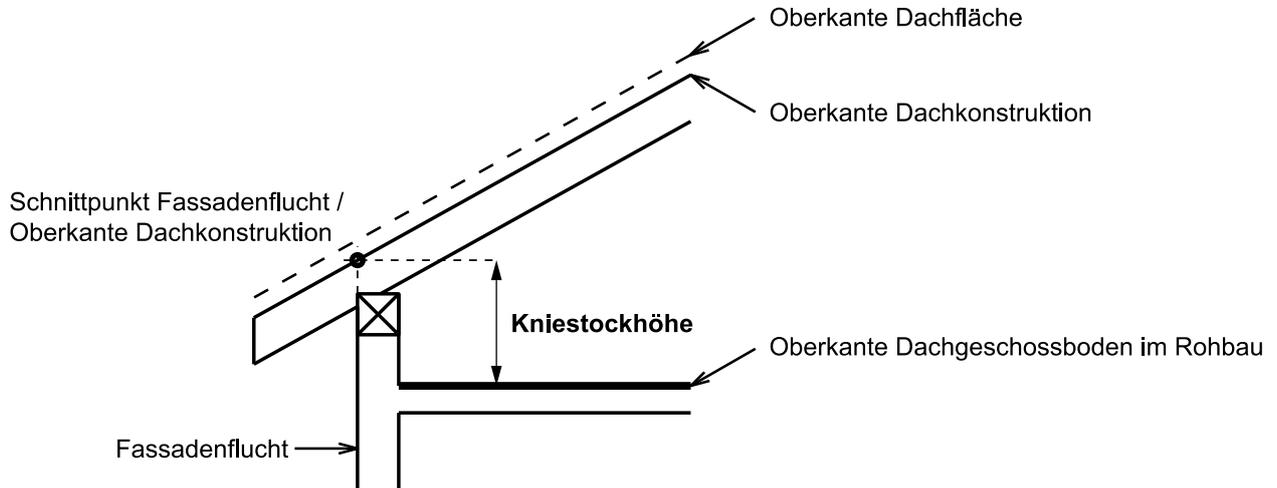
Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachfläche höchstens um das festgelegte Mass gegen aussen durchbrechen. Überschreiten sie dieses Mass, so handelt es sich beispielsweise um Giebelfassaden, Frontfassaden (bei Tonnendächern) oder überbreite Dachdurchbrüche, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe miteinbezogen werden müssen.

5.3 Kniestockhöhe

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

Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses.



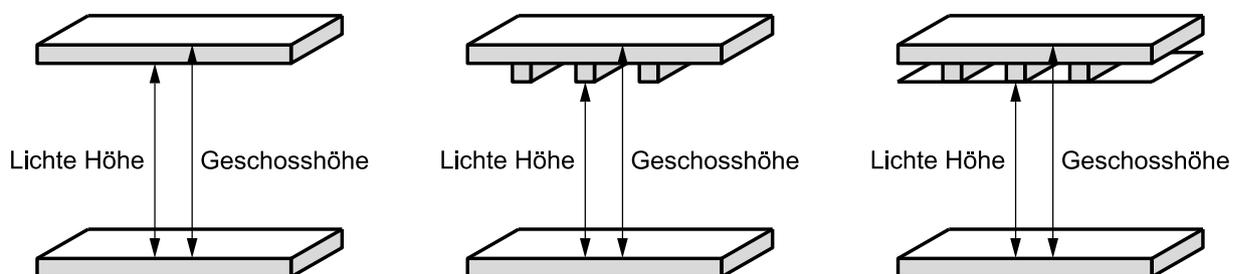
Figur 5.3 Kniestockhöhe

5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

Die lichte Höhe dient als Hilfsgrösse zur Definition von wohnhygienischen und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen.

Einzelne sichtbare Balken mindern beispielsweise die Nutzbarkeit der Raumhöhe noch nicht.



Figur 5.4 Lichte Höhe

7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

Die Abstände dienen insbesondere der gegenseitigen Anordnung von Bauten und Anlagen, der Wohn- und Arbeitshygiene sowie dem Schutz natürlicher Elemente und Gegebenheiten (Ufer, Waldränder).

7.1 Grenzabstand

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

Wo grosse und kleine Grenzabstände bestehen oder Mehrlängenzuschläge gelten, wird der grosse Grenzabstand senkrecht zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt auf jeden Fall der kleine Grenzabstand.

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

7.2 Gebäudeabstand

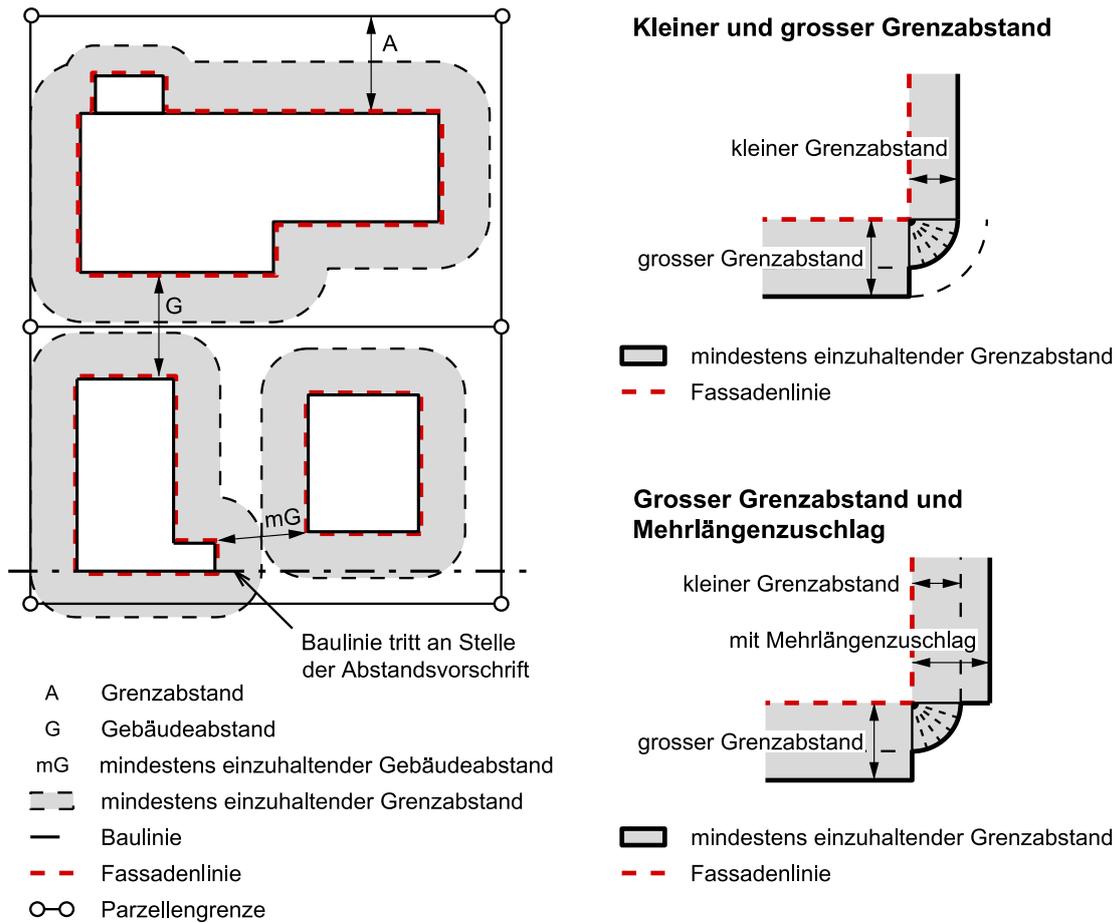
Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

7.3 Baulinien

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

Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften. Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.

Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können sich je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich auf Gebäude oder Gebäudeteile mit bestimmten Nutzungen oder auf bestimmte Geschosse beziehen.

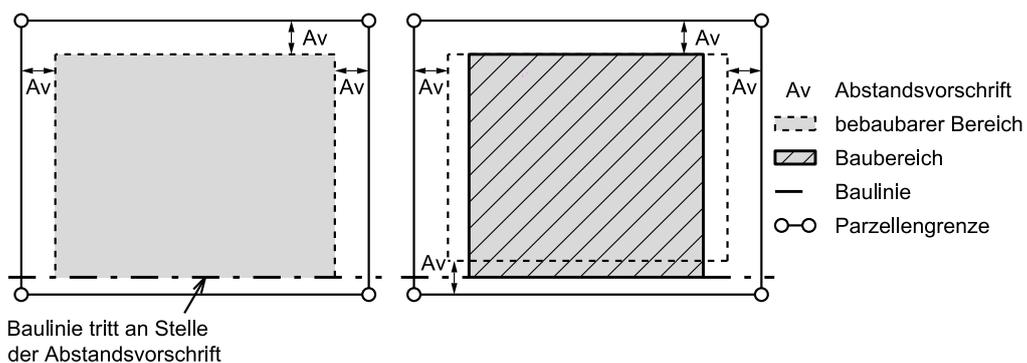


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich

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

Der bebaubare Bereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welchem Gebäude erstellt werden dürfen. Er ergibt sich aus Abstandsvorschriften und Baulinien.



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

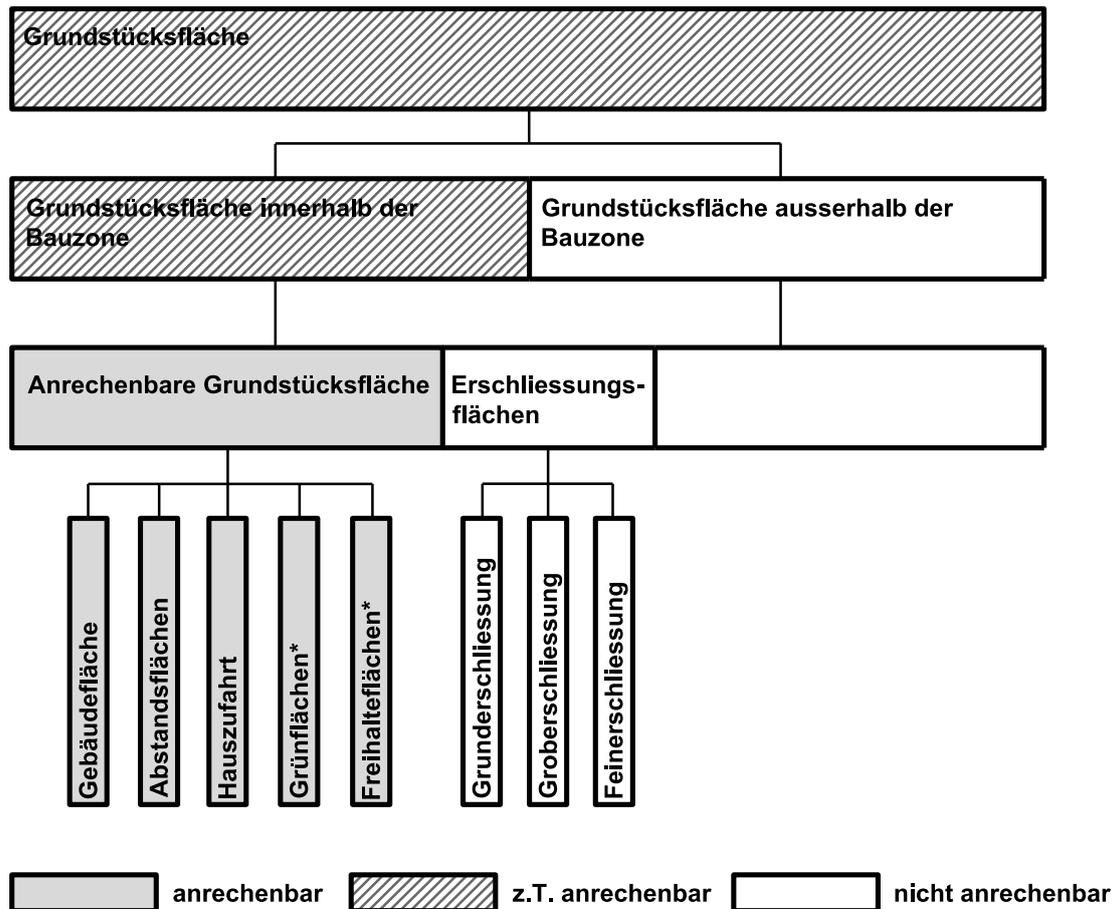
8. NUTZUNGSZIFFERN

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

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

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

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



Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

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

B KRVO (Kantonale Raumplanungsverordnung)

8.5 Ausnützungsziffer (Art. 37a KRVO)

Hinweis: Die Ausnützungsziffer, als zulässige Nutzungsziffer gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung Graubündens, ist nicht Bestandteil der IVHB!

Die AZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{aGF}{aGSF}$$

Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gelten folgende Flächen:

1. Hauptnutzflächen (HNF);
2. Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.

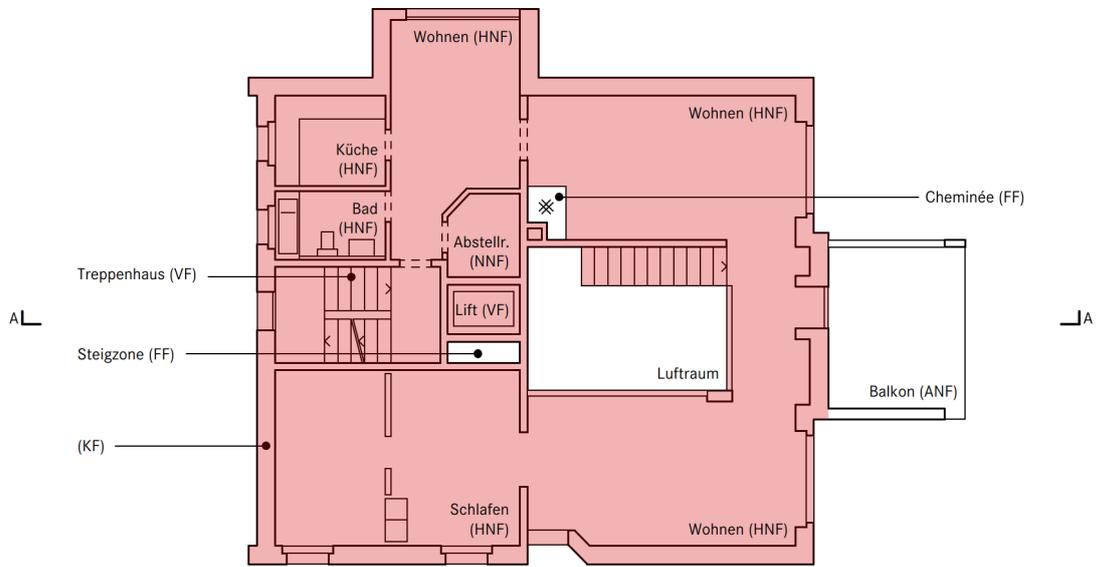
Nicht angerechnet werden:

1. Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe;
2. Funktionsflächen (FF);
3. Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrtrräume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschöpfe sowie Kleintierställe.

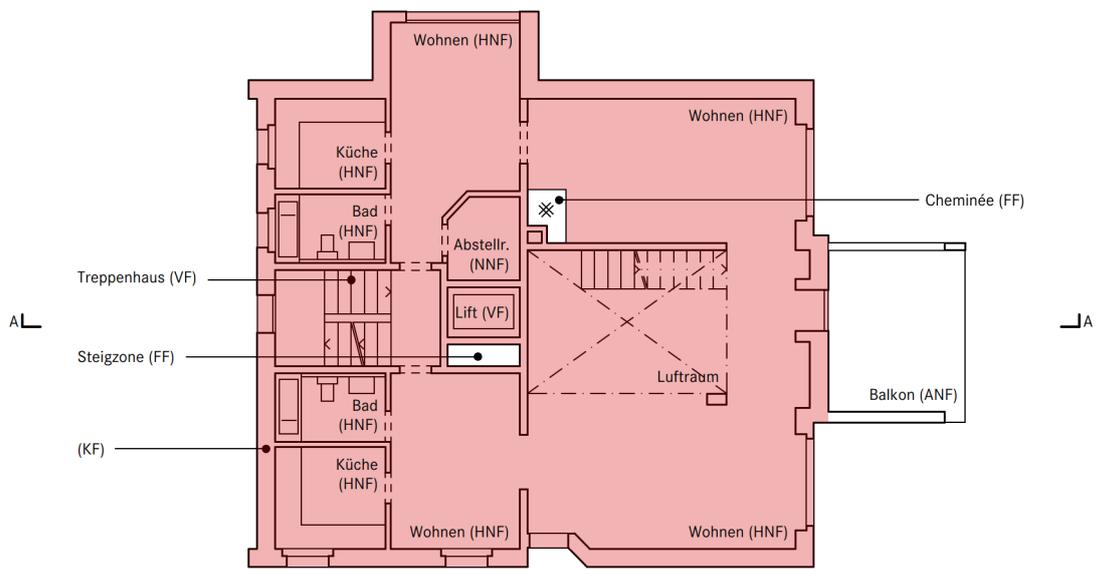
Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416 (siehe Anhang).

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

Figur 8.5: anrechenbare Geschossfläche



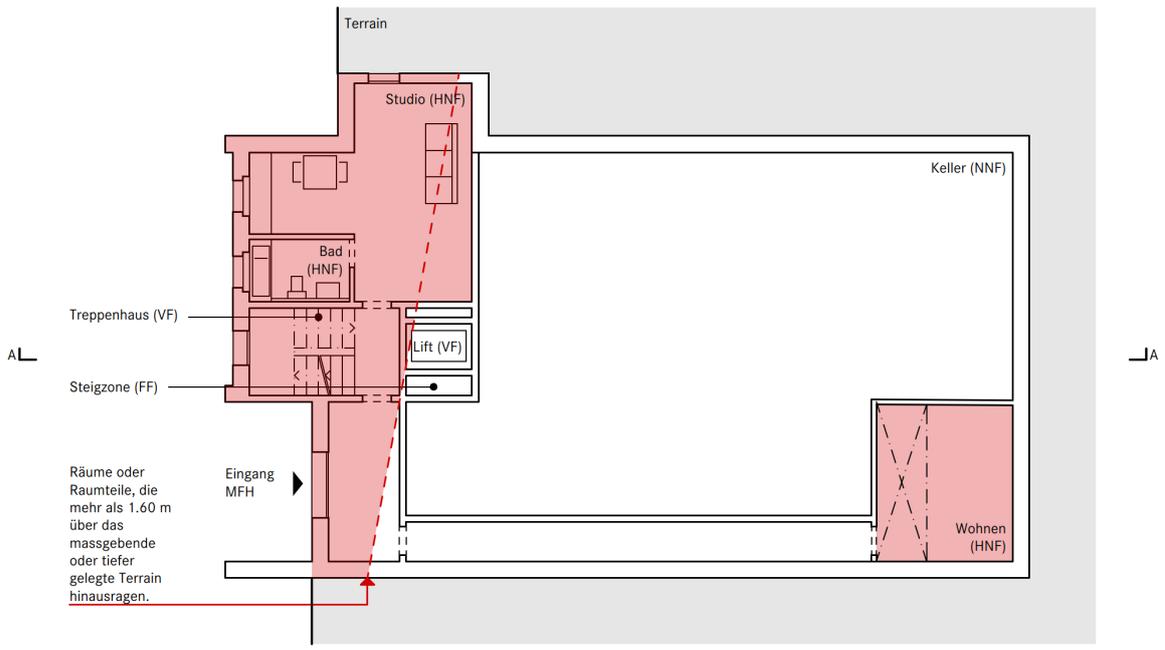
1. Obergeschoss



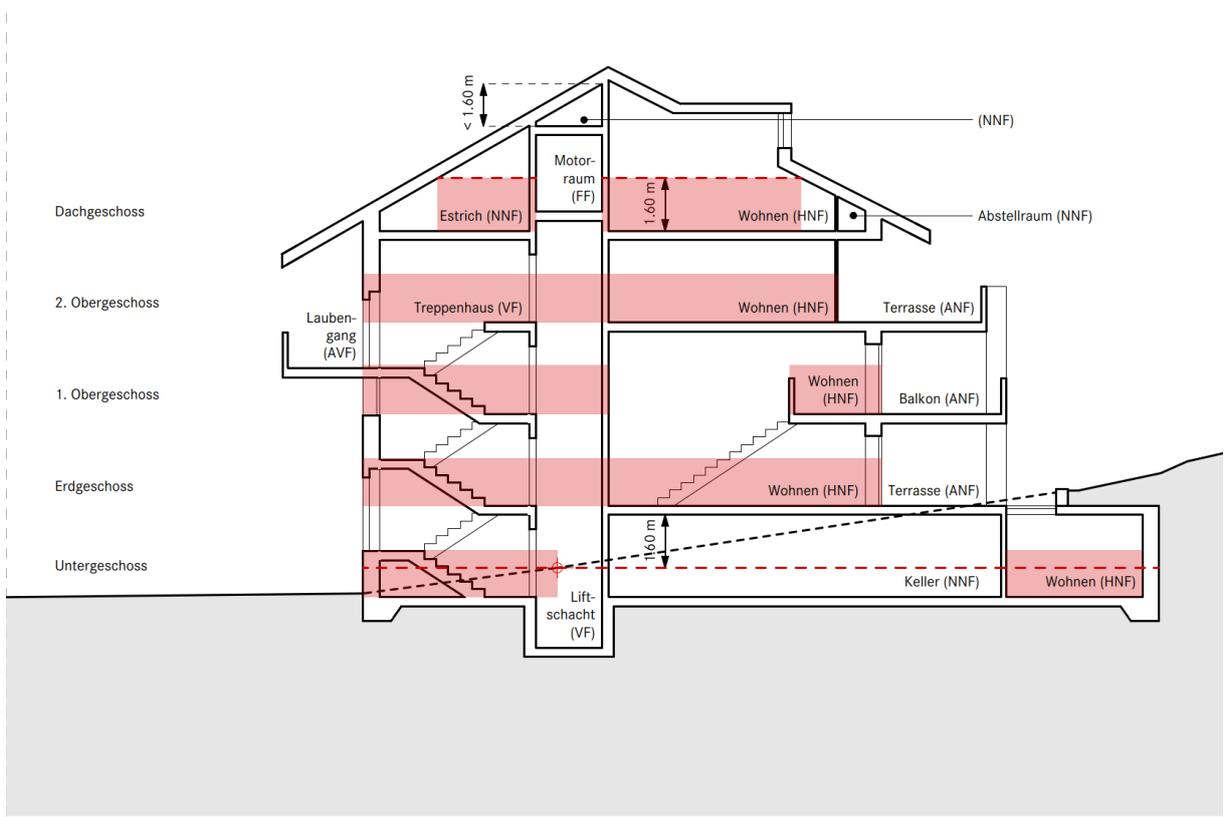
Erdgeschoss



anrechenbare Geschossfläche (aGF) nach Art. 37a KRVO



Untergeschoss



Schnitt A - A



anrechenbare Geschossfläche (aGF) nach Art. 37a KRVO

C SIA 416 (Definitionen aus der Norm SIA 416)

Geschossfläche GF	<p>Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.</p> <p>Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.</p> <p>Die Geschossfläche GF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none">• Nettogeschossfläche NGF und• Konstruktionsfläche KF.
Nettogeschossfläche NGF	<p>Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.</p> <p>Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none">• Nutzfläche NF,• Verkehrsfläche VF und• Funktionsfläche FF.
Nutzfläche NF	<p>Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.</p> <p>Die Nutzfläche NF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none">• Hauptnutzfläche HNF und• Nebennutzfläche NNF
Hauptnutzfläche HNF	<p>Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.</p>
Nebennutzfläche NNF	<p>Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.</p> <p>Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau</p> <ul style="list-style-type: none">• Waschküchen• Estrich- und Kellerräume,• Abstellräume,• Fahrzeugeinstellräume,• Schutzräume und• Kehrtrräume.
Verkehrsfläche VF	<p>Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.</p> <p>Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.</p>
Funktionsfläche FF	<p>Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.</p>

Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

- Räume für Haustechnikanlagen,
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und
- Tankräume.

Konstruktionsfläche KF

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.

Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in

- Konstruktionsfläche tragend KFT und
- Konstruktionsfläche nichttragend KFN.

Grundstücksfläche GSF

Das betrachtete Grundstück kann umfassen

- eine einzelne Parzelle,
- mehrere Parzellen und
- Teile einer oder mehrerer Parzellen

Umgebungsfläche UF

Die Fläche des Grundstücks gliedert sich in

- Gebäudegrundfläche GGF und
- Umgebungsfläche UF.

Die Umgebungsfläche UF ist jene Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird. Massgebend sind die Verhältnisse nach der Bauausführung.

Flächen über ganz oder teilweise im Erdreich liegenden Bauten oder Teilen von Bauten gelten als Umgebungsfläche, sofern sie bepflanzt, begangen oder befahren werden können und mit dem anschliessenden Terrain in Verbindung stehen.

Die Umgebungsfläche gliedert sich in

- Bearbeitete Umgebungsfläche BUF (Hart- bzw. Grünflächen) und
- Unbearbeitete Umgebungsfläche UUF.

Anhang 2 – IVHB-Erläuterungen, Stand 3.9.2013



		Titel	Kapitel	Konkordatstext	Erläuterungen
1	0	Vorbemerkungen zum Kommentar			<p>(1) Wo der Kommentar von den Kantonen oder vom kantonalen Recht spricht, sind immer auch die Gemeinden mitgemeint. Das gilt vorab dort, wo die Kantone ihre Kompetenzen ganz oder teilweise an die Gemeinden delegieren. Beispiele: BMBV-BE: Mit einer Ausnahme legen im Kanton Bern die Gemeinden sämtliche konkreten Masse fest. Vergleichbares gilt beispielsweise für die Kantone GR und VD.</p> <p>(2) Das Konkordat definiert Begriffe und Messweisen, die in der Regel keine weiteren Präzisierungen durch den kantonalen bzw. kommunalen Gesetzgeber verlangen. Ausnahmen von diesem Grundsatz gibt es: Eine Begriffsbestimmung kann auf das „zulässige Mass“ verweisen, das vom kantonalen Recht festzulegen ist. So gehört etwa zum Konkordatsbegriff der „Kleinbaute“, der „Anbaute“ und des „vorspringenden Gebäudeteils“, dass der kantonale bzw. kommunale Gesetzgeber ein „zulässiges Mass“ – also eine maximale Dimension – festlegt. Ähnliches gilt für die Begriffe des „Untergeschosses“, des „Dachgeschosses“, des „Attikageschosses“. Für die praktische Verwendung des Konkordatsbegriffs wird damit eine Festlegung des „zulässigen Masses“ unentbehrlich.</p> <p>(3) Das Konkordat besteht aus dem Text und den beiden Anhängen 1 und 2. Der Anhang 2 mit den Skizzen hat dieselbe Verbindlichkeit wie die Definitionstexte in Anhang 1.</p> <p>(4) Das Konkordat stützte sich entstehungsgeschichtlich im Wesentlichen auf die SIA Normen 416, 421 und 423. Bei der Auslegung des Konkordats können deshalb diese Normen eine Rolle spielen.</p> <p>(5) Das Bundesrecht greift bisweilen unter Missachtung der verfassungsrechtlichen Zuständigkeiten direkt in das kantonale Baurecht ein. Konkrete Auswirkungen auf das Konkordat hat beispielsweise der am 15. Juni 2012 vom Bundesparlament beschlossene Art. 9 Abs. 3 Bst. e des Bundesgesetzes über die Energie (tritt voraussichtlich 2014 in Kraft):</p> <p>“³ Sie (die Kantone) erlassen insbesondere Vorschriften über:</p> <p>e. die Erzeugung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz: Bei beheizten Gebäuden, welche mindestens den Minergie-, MuKE-Standard⁴ oder einen vergleichbaren Baustandard erreichen, wird die Überschreitung von maximal 20 cm für die Wärmedämmung oder Anlage zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien bei der Berechnung insbesondere der Gebäudehöhe, der Gebäude-, Grenz-, Gewässer-, Strassen- oder Parkplatzabstände und bei den Baulinien nicht mitgezählt.”</p> <p>Diese Vorschrift stellt eine bundesrechtliche Verpflichtung der Kantone zur Einführung einer Art Minergie-Bonus dar. Entgegen dem Wortlaut ändert sich nach hier vertretener Meinung nichts an der Messweise gemäss Konkordat - vielmehr soll bei bestimmten, energietechnisch hochwertigen Gebäuden eine Abweichung von den kantonal festgesetzten Massen um höchstens 20 cm zulässig sein. Ähnliche Vorschriften zur Förderung des Energiesparens kennen bereits die Kantone oder die Gemeinden. Beispiele: Art. 14 EnG-BE, § 35 BauV-AG.</p>



		Titel	Kapitel	Konkordatstext	Erläuterungen
1	1	Terrain	Massgebendes Terrain	Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.	<p>(1) Das massgebende Terrain (vgl. die ähnlichen Begriffe in vielen Kantonen „gewachsenes Terrain“, „gewachsener Boden“) dient als Referenz für das Messen zahlreicher Gebäudeparameter (Beispiel: Ziff. 5.1 Gesamthöhe). Es ist „massgebend“, weil man sich darauf einigt, dass von diesem Höhenniveau aus gemessen werden soll.</p> <p>(2) Das Konkordat bezeichnet den „natürlich gewachsenen Geländeverlauf“ (im Moment der Baugesuchseinreichung) als massgebendes Terrain. Ein anderes als den „natürlich gewachsenen Geländeverlauf“ als massgebendes Terrain zu bezeichnen, kommt nur unter den eng umschriebenen Voraussetzungen des dritten Satzes in Frage (vgl. unten (7)). Damit wird bezweckt, dass auf den seit langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf abgestellt wird und nicht auf einen Geländeverlauf, der auf menschliche Eingriffe wie frühere Abgrabungen und Aufschüttungen zurückgeht. Es leuchtet ein, dass niemand sich durch künstliche Eingriffe ins Gelände soll Vorteile beim Bauen verschaffen können. Die kantonale Praxis verlangte bisher in der Regel, dass das gewachsene bzw. massgebende Terrain während mindestens 10 bis 20 Jahren unverändert geblieben ist (vgl. beispielsweise für GR BGE 1C_492/2010 vom 23.3.2011). Eine solche Frist kennt das Konkordat nicht. Wie also auf den natürlichen Geländeverlauf geschlossen wird, bleibt der kantonalen Praxis überlassen.</p> <p>(3) Wird das Terrain im Hinblick auf ein konkretes Bauvorhaben tiefer gelegt (abgegraben), so entspricht der neue Terrainverlauf nicht mehr dem „massgebenden Terrain“, es handelt sich dann um das „tiefer gelegte Terrain“, das nicht mehr dem „natürlich gewachsenen Geländeverlauf“ gemäss Konkordatstext entspricht. Beispiele: Ziff. 2.4 und 2.5.</p> <p>(4) Wo der natürlich gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten ist, muss die zuständige Baubehörde dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hoheitlich festlegen. Nach dem Konkordatstext wird sie dabei auf den natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung abstellen, also so weit möglich von der Umgebung oder von älteren Terrainaufnahmen auf den ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Baugrundstück schliessen. Bauwilligen sollte von den Kantonen ein Verfahren zur Verfügung gestellt werden, mit dem sie vor der Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts den Verlauf des massgeblichen Terrains rechtsverbindlich klären können.</p> <p>(5) Das Konkordat bestimmt nur den Begriff des massgebenden Terrains als Referenzgrösse. Welche Rolle das massgebende Terrain dann im konkreten Fall spielt, ergibt sich aus den weiteren Konkordatsbestimmungen, die auf das massgebende Terrain abstellen (Beispiele: Ziff. 2.4, 2.5, 3.1, 3.2, 5.1, 6.2, 8.3).</p> <p>(6) Sache des materiellen kantonalen Baurechts ist es dann, auf der Grundlage der Konkordatsbegriffe die zulässigen baulichen Dimensionen und die zulässigen Terrainveränderungen festzulegen. Beispielsweise können sie Veränderungen des massgebenden Terrains auf dem Baugrundstück begrenzen (maximal zulässige Abgrabungen oder Anschüttungen).</p> <p>(7) Ausnahmsweise kann es nötig werden, dass die Behörden einen anderen Terrainverlauf als den „natürlich gewachsenen Geländeverlauf“ als massgebendes Terrain festlegen. Das Konkordat nennt dafür planerische oder erschliessungstechnische Gründe. Gründe des Hochwasserschutzes können beispielsweise verlangen, dass dauernd auf einem höheren als dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf gebaut wird, weil das natürliche Terrainiveau gefährdet ist. Auch eine vernünftige, mit vertretbaren Steigungen arbeitende Erschliessung kann es nötig machen, dass nicht der natürlich gewachsene Geländeverlauf für eine Baubewilligung massgebend ist, sondern ein an die Erschliessungsplanung angepasstes Terrain. Weitere planerische Gründe sind beispielsweise Terrainveränderungen zur Erzielung eines besseren Lärmschutzes oder einer besseren Einordnung ins Ortsbild. Die Behörden werden dann in einer anfechtbaren Entscheidung - sei das im Baubewilligungs- oder im Planerlassverfahren - das massgebende Terrain abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festsetzen. Selbstverständlich müssen die Behörden bei solchen Festlegungen des massgebenden Terrains die öffentlichen und privaten Interessen beispielsweise des Ortsbildschutzes und der Nachbarn berücksichtigen. Auch darf die Rechtssicherheit nicht gefährdet werden. Von einer Neufestlegung des massgebenden Terrains erst im Baubewilligungsverfahren sollte sehr zurückhaltend Gebrauch gemacht werden; denn die Begriffsdefinitionen sollen nicht das Instrument der Ausnahmbewilligung des jeweiligen kantonalen Rechts ersetzen.</p> <p>Literaturhinweise: ZH: Fritsche/Bösch/Wipf: Zürcher Planungs- und Baurecht, Zürich 2011, Ziff. 16.2.</p>



		Titel	Kapitel	Konkordatstext	Erläuterungen
2	0	Gebäude			<p>(1) Aufgrund von Art. 22 RPG hat die Rechtsprechung den Begriff der Bauten und Anlagen bundesrechtlich definiert. Das kantonale Recht hat diese Rechtsprechung mehr oder weniger explizit übernommen: Beispiel: Art. 135 RPBG-FR. Das ist nötig, weil Bauten und Anlagen einer bundesrechtlichen Bewilligungspflicht unterstehen.</p> <p>(2) Wie die bundesrechtliche Bewilligungspflicht konkret umgesetzt wird, bestimmen die Kantone (z.B. mit ordentlichen oder vereinfachten Verfahren wie beispielsweise Anzeigeverfahren). Teilweise hat das kantonale Baurecht einzelne solcher Bauten und Anlagen bewilligungsfrei erklärt. Beispiele: § 49 BauV-AG, Art. 6 BewD-BE.</p> <p>(3) Das Konkordat definiert nur die Gebäude (Ziff. 2.1). Zu den weiteren baubewilligungspflichtigen Anlagen (die nicht Gebäude sind) äussert sich das Konkordat nicht. Deren Regelung bleibt damit dem kantonalen Recht überlassen.</p> <p>Literatur: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 2010, Art. 22 Rz. 24. Inforum VLP-ASPAN Nr. 4/2013.</p>
2	1	Gebäude	Gebäude	Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.	<p>(1) Das Konkordat umschreibt, was es unter einem Gebäude versteht. Besondere und aus bestimmten Gründen privilegierte Arten von Gebäuden im Sinne des Konkordats sind die Kleinbauten (Ziff. 2.2.), die Anbauten (Ziff. 2.3.), die unterirdischen Bauten (Ziff. 2.4) sowie die Unterniveaubauten (Ziff. 2.5).</p> <p>(2) Aus der Definition folgt, dass Anlagen wie offene Schwimmbäder, Stützmauern, Geländeveränderungen, Leitungen usw. keine Gebäude im Sinne des Konkordates sind. Dagegen können leicht entfernbare Bauten ebenfalls Gebäude im Sinne des Konkordates sein: Beispiel: Ein Autounterstand, der in der Regel zur Unterart der Kleinbauten zählt (Ziff. 2.2).</p> <p>(3) Nicht ortsfeste Objekte wie Camping- oder Baustellenwagen oder Zelte sind keine Gebäude im Sinne des Konkordats. Sie können indessen selbstverständlich baubewilligungspflichtig sein.</p> <p>(4) Ein Gebäude im Sinne des Konkordats muss nicht allseitig geschlossen sein: es weist „in der Regel“ neben dem festen Dach weitere Abschlüsse auf.</p> <p>(5) Das Konkordat verwendet die Begriffe Haupt- und Nebengebäude nicht mehr. Dafür definiert es die Begriffe Anbauten und Kleinbauten (siehe Ziff. 2.2. und 2.3).</p> <p>(6) Das kantonale Baurecht (dazu zählt auch das kommunale Baurecht, soweit vorhanden: vgl. Ziff. 1.0 Vorbemerkungen) formuliert die baurechtlichen Anforderungen an Gebäude, beispielsweise an deren maximale Abmessungen. Dabei bedient es sich der Definitionen und Messweisen des Konkordates.</p>
2	2	Gebäude	Kleinbauten	Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.	<p>(1) Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Gartenpavillons usw.</p> <p>(2) Das kantonale Recht definiert die maximal zulässigen Abmessungen einer Kleinbaute (beispielsweise Gebäudegrundfläche, Gebäudevolumen, Gebäudelänge und Gebäudebreite, Gesamthöhe, Grössenverhältnis im Vergleich zum Hauptgebäude usw.). Werden diese überschritten, gilt das Gebäude nicht mehr als Kleinbaute und kann von den dafür im kantonalen Recht vorgesehenen Privilegien beispielsweise bei den Grenzabständen nicht mehr profitieren.</p> <p>(3) Nebennutzflächen sind in der SIA Norm 416 (2003) (SN 504 416) definiert. Es handelt sich um Waschküchen, Schutzräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, usw. Die Definition in der SIA Norm hat nichts mit der Umschreibung jener Flächen zu tun, die in verschiedenen Kantonen nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden. Ein freistehendes kleines Gebäude, das nicht nur Nebennutzflächen umfasst, ist definitionsgemäss keine Kleinbaute im Sinne des Konkordates und kann von den dafür vorgesehenen Privilegien wie reduzierten Abständen und dergleichen nicht profitieren.</p> <p>Literatur: SIA Norm 416 (2003) (SN 504 416)</p>



		Titel	Kapitel	Konkordatstext	Erläuterungen	
2	3	Gebäude	Anbauten	Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.	<p>(1) Die Unterscheidung zwischen Gebäudevorsprüngen und Anbauten dient dazu, differenzierte, in der Regel privilegierende Regelungen für Anbauten zu ermöglichen. Beispielsweise können die Kantone für Anbauten geringere Grenzabstände vorgeschrieben als für Gebäude mit ihren Vor- und Rücksprüngen. Der Grund dafür liegt darin, dass Anbauten nach der Definition des Konkordats nur Nebennutzflächen enthalten.</p> <p>(2) Um die Privilegierung von Anbauten zu rechtfertigen, muss das kantonale Recht deren Dimension beschränken - beispielsweise 30 m² Grundfläche und 4 m Gesamthöhe. Die Figur 2.1 bis 2.3 im Anhang 2 ist in diesem Sinne nicht ganz vollständig, denn es wäre nicht zulässig, nur die Länge von Anbauten zu beschränken, nicht aber die Breite. Zudem schränkt bereits das Konkordat die zulässige Nutzung auf Nebennutzflächen nach SIA Norm 416 (2003) (SN 504 416) ein. Ein privilegierter Anbau kann also keinen Hobbyraum umfassen. Dasselbe dürfte für Wintergärten gelten. Ebenfalls keine Nebennutzflächen sind Verkehrsflächen im Sinne der SIA Norm 416 (2003) (SN 504 416) wie Korridore und Treppenhäuser, die Hauptnutzflächen erschliessen.</p> <p>(3) Die feuerpolizeilichen Vorschriften über Schutzabstände - Brandabschnitte (www.praever.ch, 15-03 vom 20.10.2008) umschreiben einen eigenen feuerpolizeilichen Begriff der Anbaute (Ziff. 2.4.2), der sich nicht notwendigerweise mit dem Konkordat und dem kantonalen Baurecht decken. Sie befreien Anbauten von den feuerpolizeilichen Abstandsvorschriften gegenüber grundstücksenternen Bauten, sofern ihre Grundfläche 20m² nicht übersteigt und darin keine gefährlichen Stoffe vorhanden sind.</p> <p>Literatur: SIA Norm 416 (2003) (SN 504 416)); Brandschutzrichtlinie - Schutzabstände, Brandabschnitte (15-3)</p>	Co
2	4	Gebäude	unterirdische Bauten	Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.	<p>(1) Die Definition der unterirdischen Bauten ermöglicht Sonderregelungen wie einen reduzierten oder wegfallenden Grenzabstand.</p> <p>(2) Unterirdische Bauten treten mit Ausnahme ihrer Erschliessung (Zufahrt und/oder den Zugang) nicht in Erscheinung, weil sie unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegen müssen. In diesem Punkt unterscheiden sie sich von Unterniveaubauten (Ziff. 2.5), die bis zu einem bestimmten, vom kantonalen Recht festzulegenden Mass über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen. Das tiefer gelegte Terrain wird im Konkordat nicht definiert. Gemeint ist das nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorhandene Terrain, das tiefer liegt als das massgebende Terrain (vgl. Ziff. 1.1). Aus der Definition folgt ferner, dass Aufschüttungen nicht dazu dienen können, über dem massgebenden Terrain liegende Bauten zu unterirdischen zu machen.</p> <p>(3) Die Zufahrten oder Zugänge können mit den aus Sicherheitsgründen nötigen Geländern oder Brüstungen ausgerüstet sein, ohne dass an der Charakterisierung der gesamten Anlage als unterirdischer Bau etwas ändert.</p> <p>(4) Mit Erschliessung ist der Zugang oder die Zufahrt gemeint. Figur 2.4 und 2.5 im Anhang 2 zeigt nur einen Teppenzugang. Denkbar ist nach dem Wortlaut des Konkordats auch eine Zufahrt, bei der nur das Zufahrtstor zum unterirdischen Bau an der Erdoberfläche sichtbar ist. Es ist dem kantonalen Recht überlassen, die Dimensionen von Abgrabungen für solchesolcher Zugänge oder Zufahrten beispielsweise aus ästhetischen Gründen zu beschränken. Zu denken ist etwa an eine Garagenfront. Begrenzt werden können die Höhe und Breite solcher Zugänge oder Zufahrten. Auch die dafür nötigen Abgrabungen können vom kantonalen Recht beschränkt werden.</p> <p>(5) Unterirdische Bauten sind mit ihren Geschossflächen bei der Geschossflächenziffer (Ziff. 8.2.) anrechenbar: vgl. dazu die Skizze 8.2 im Anhang 2. Das gilt natürlich nur für Kantone und Gemeinden, die die Geschossflächenziffer verwenden.</p> <p>(6) Für die Messung eines allfälligen Grenzabstandes ist sinngemäss die projizierte Fassadenlinie (vgl. Ziff. 7.1) des unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegenden Baukörpers massgebend. Das Konkordat äussert sich nämlich nicht zur Frage, wie bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten der Grenzabstand gemessen wird.</p> <p>Literatur: SIA Norm 358 (2010) Geländer und Brüstungen</p>	Co



		Titel	Kapitel	Konkordatstext	Erläuterungen	
2	5	Gebäude	Unterniveaubauten	Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.	<p>(1) Die Unterscheidung zwischen unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten hat den Zweck, unterschiedliche Behandlungen beispielsweise bei den Abstandsvorschriften zu ermöglichen. So können Unterniveaubauten und unterirdische Bauten beispielsweise von reduzierten Grenzabständen profitieren oder von der Einhaltung von Grenzabständen befreit werden. Beispiele: § 20 Abs. 2 BauV-AG, Art. 82 Abs. 2 RPBR-FR.</p> <p>(2) Unterniveaubauten dürfen teilweise über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen. Wieviel, sagt das kantonale Baurecht. Die Skizzen 2.4 und 2.5 des Anhangs 2 zeigen, wie das „zulässige Mass“ gemessen wird: Von der „Oberkante des fertigen Bodens“ des Unterniveaubaus zur Fassadenlinie respektive zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit dem tiefer gelegten Terrain. Leider wird der Fall eines tiefer gelegten Terrains in den Skizzen nicht erwähnt.</p> <p>(3) Das kantonale Baurecht kann sich beim „wieviel“ unterschiedlicher Messmethoden bedienen, also beispielsweise:</p> <p>a. des maximalen Masses des am weitesten hinausragenden Fassadenteils;</p> <p>b. des Durchschnittsmasses aller hinausragenden Fassadenteile („darf im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1.2 m über das massgebende oder das tiefer gelegte Terrain hinausragen“);</p> <p>c. einer Kombination beider Begrenzungen („darf im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1.2 m über das massgebende oder das tiefer gelegte Terrain hinausragen, an keiner Stelle aber mehr als 3 m“).</p> <p>Es ist Sache des kantonalen Rechts, dazu Messvorschriften zu erlassen; denn ein Durchschnittsmass kann auf verschiedene Arten berechnet werden. Man vergleiche dazu die ähnliche, aber nicht identische Definition des Untergeschosses (Ziff. 6.2). Zudem wird dort vom massgebenden Terrain und nicht vom allenfalls tiefer gelegten Terrain aus gemessen.</p> <p>Eine mögliche Messvorschrift findet sich in der SIA Norm 423 (2006).</p> <p>(4) Wird ein maximales Mass des am weitesten hinausragenden Fassadenteils festgelegt, so ist nach der Definition des Konkordats ab dem tiefsten Punkt des massgebenden oder tiefer gelegten Terrains zu messen. Werden also Abgrabungen vorgenommen, so ist ab dem tiefer gelegten Terrain zu messen. Dient die Abgrabung indessen ausschliesslich dem Zugang oder der Zufahrt, so sollte die kantonale Messvorschrift das Maximalmass nicht ab dem tiefer gelegten Terrain messen, weil sonst ein nicht erklärbarer Unterschied zu den unterirdischen Bauten (Ziff. 2.4) entsteht. Das kantonale Recht sollte überdies die zulässigen Dimensionen solcher Abgrabungen aus gestalterischen Gründen beschränken.</p> <p>(5) Für die Messung eines allfälligen Grenzabstandes ist sinngemäss die projizierte Fassadenlinie (vgl. 7.1) des teilweise unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegenden Baukörpers massgebend. Das Konkordat äussert sich nämlich nicht zur Frage, wie bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten der Grenzabstand gemessen wird.</p>	Co
3	1	Gebäudeteile	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.	<p>(1) Die Fassadenflucht dient der Bestimmung der Fassadenlinie (siehe Ziff. 3.2) und als Hilfsgrösse bei der Definition des Attikageschosses (siehe Ziff. 6.4).</p> <p>(2) Vorspringende Gebäudeteile, die nicht berücksichtigt werden, sind etwa Balkone und Erker. Ihre Dimensionen sind durch das kantonale Recht zu begrenzen (siehe Ziff. 3.4.) .</p> <p>(3) Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden ebenfalls nicht berücksichtigt. Die Fassadenflucht ist dort fiktiv. Die Kantone können, müssen aber nicht näher regeln, wie gross der Rücksprung sein darf, um als unbedeutend zu gelten (Siehe Ziff. 3.5).</p> <p>(4) Anbauten gemäss Ziff. 2.3 haben eigene Fassadenfluchten (Siehe Anhang 2 Figur 3.4).</p> <p>(5) Der Begriff der Fassadenflucht ist auf unterirdische Bauten (Ziff. 24) und Unterniveaubauten (Ziff. 2.5) nicht direkt anwendbar. Das folgt aus der Definition „Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain“.</p>	Elé bät
3	2	Gebäudeteile	Fassadenlinie	Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.	<p>(1) Die Fassadenlinie verläuft definitionsgemäss auf dem massgebenden Terrain und dient zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und Untergeschossen. Sie ist also eine Referenz für die verschiedensten vertikalen Messungen.</p> <p>(2) Die Messung der Abstände in der Horizontalen erfolgt in der Ebene der amtlichen Vermessung, wo sich die projizierte Fassadenlinie befindet (vgl. Ziff. 3.3).</p>	Elé bät



		Titel	Kapitel	Konkordatstext	Erläuterungen	
3	3	Gebäudeteile	Projizierte Fassade	Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.	<p>(1) Die auf die Ebene der amtlichen Vermessung projizierte Fassadenlinie (siehe zur Definition der Fassadenlinie Ziff. 3.2) dient als Hilfsgrösse für die Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand), der Gebäudelänge, Gebäudebreite sowie der Überbauungsziffer.</p> <p>(2) Der Begriff der „Ebene der amtlichen Vermessung“ ist erklärungsbedürftig: Es handelt sich nicht um die „Ebenen“ (oder englisch: layers) eines geografischen Informationssystems, sondern um die Projektion des Terrains auf eine Kugel. Die Kugel wird sodann auf einen Zylinder projiziert und dieser zu einer Fläche ausgerollt. Das Vorgehen ist bekannt von den Weltkarten, wo die Erdoberfläche auf einer Karte - also in einer Ebene - dargestellt wird.</p> <p>(3) Siehe zum Begriff und zu den Leistungen der amtlichen Vermessung: www.cadastre.ch, sowie zu den elf thematischen Ebenen des geografischen Informationssystems der amtlichen Vermessung: www.cadastre.ch/internet/cadastre/de/home/topics/avs/structure.html.</p>	Elé bât
3	4	Gebäudeteile	Vorspringende Gebäudeteile	Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.	<p>(1) Vorspringende Gebäudeteile im Sinne dieser Ziffer sind - wie die Definition festhält - zwar Bestandteile eines Gebäudes, ragen aber nicht mehr als um ein bestimmtes Mass über die Fassadenflucht hinaus.</p> <p>(2) Das kantonale Recht muss das Mass, um das solche vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen dürfen, begrenzen. Die Begrenzungen gelten einerseits der Tiefe und andererseits der Breite bzw. dem Anteil an der Fassadenlänge des Gebäudeabschnitts, aus dem der vorspringende Gebäudeteil herausragt. Beispiele sind: Erker (auch mehrstöckige), Vordächer, beispielsweise über einem Eingangsbereich (Anhang 2 Figur 3.4; zu den Dachvorsprüngen Rz. 3 unten), Balkone, Aussentreppen, Untergeschosse (vgl. dazu Skizze 6.2). Es kann sich also wie beim Erker durchaus um bewohnte Gebäudeteile handeln. Die Nutzung des vorspringenden Gebäudeteils ist ohne Bedeutung.</p> <p>(3) Für Dachvorsprünge (das Dach des Gebäudes ragt über die Fassadenflucht hinaus) gilt eine besondere Regelung: Für sie gilt nach dem Wortlaut nur eine Beschränkung in der Tiefe, nicht jedoch in der Breite bzw. bezüglich des Anteils am Fassadenabschnitt. Das leuchtet ein, denn Dachvorsprünge sollten entlang der ganzen Fassade um das zulässige Mass über die Fassadenflucht hinausragen dürfen. Leider weicht der französischsprachige Konkordatstext in diesem Punkt vom deutschsprachigen ab: Der Nebensatz „à l’exception des avant-toits“ bezieht sich sowohl auf die Tiefe wie die Breite. Das geht auf eine fehlerhafte Übersetzung des ursprünglichen deutschen Textes zurück. „A l’exception des avant-toits“ sollte sich richtig verstanden nur auf die Breite bzw. den zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts bezogen sein.</p> <p>(4) Vorspringende Gebäudeteile werden vom kantonalen Recht in der Regel privilegiert behandelt, etwa indem sie in einen Grenzabstand hineinragen dürfen. Beispiele: § 21 BauV-AG, Art. 76 RPBR-FR.</p> <p>(5) Das Konkordat äussert sich nicht direkt zur Frage, ob die Beschränkung des Breitenmasses bzw. des Fassadenabschnittsanteils bei mehrstöckigen Gebäuden jeweils nur für dasselbe Stockwerk gelten. Der Wortlaut legt folgende Regel nahe:</p> <p>a) Bei einer Beschränkung des zulässigen Anteils eines Fassadenabschnitts werden mehrere vorspringende Gebäudeteile selbst dann zusammengezählt, wenn sie auf unterschiedlichen Stockwerken angeordnet sind.</p> <p>b) Bei einer Beschränkung des zulässigen Breitenmasses gilt dieses für jeden einzelnen vorspringenden Gebäudeteil.</p> <p>(6) Vorspringende Gebäudeteile im Sinne der Ziff. 3.4. sind einerseits zu unterscheiden</p> <p>a. von den Anbauten (Ziff. 2.3: Anbauten sind in den Dimensionen ebenfalls begrenzt, enthalten aber nur Nebennutzflächen) und</p> <p>b. von den Gebäudeteilen, die die festgelegten Dimensionen für vorspringende Gebäudeteile sprengen und die demzufolge nicht mehr zu den vom kantonalen Recht privilegierten Bauteilen gehören: Siehe dazu die Skizze 3.4 im Anhang 2. Beispiel: Vordach des Kultur- und Kongresszentrums Luzern (KKL) von Jean Nouvel.</p>	Elé bât



		<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	
3	5	Gebäudeteile	Rück-springende Gebäudeteile	Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.	<p>(1) Rückspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.5 können entweder</p> <p>a. in nur unbedeutendem Mass zurückspringen; dann ist dieses Mass vom kantonalen Recht zu begrenzen (maximale Tiefe einerseits und maximale Breite bzw. maximaler Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts andererseits); oder</p> <p>b. in mehr als unbedeutendem Mass zurückspringen.</p> <p>Die Unterscheidung geht leider nicht aus dem Konkordatswortlaut der Ziff. 3.5 hervor, wohl aber aus dem Wortlaut von Ziff. 3.1 (Fassadenflucht) und den Skizzen (vgl. die Skizze 3.5. in Anhang 2).</p> <p>(2) Mit dem Begriff „Hauptfassade“ ist die jeweilige Fassadenflucht des dazugehörigen Fassadenabschnitts im Sinne der Ziff. 3.1 gemeint. Es gibt also keine „Nebenfassaden“. Rückspringende Gebäudeteile sind selbstverständlich an sämtlichen Gebäudefassaden möglich.</p> <p>(3) Unbedeutende Rücksprünge im Sinne von Ziff. 3.5 und der entsprechenden Skizze werden bei der Fassadenlinie nicht berücksichtigt, nicht mehr unbedeutend aber schon (vgl. die Skizze 3.5 in Anhang 2). Das hat Auswirkungen auf die an die Überbauungsziffer anrechenbare Gebäudefläche: Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Sinn von Ziff. 3.5 werden ebenso wie vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.4. nicht berücksichtigt (vgl. die Skizze 8.4 in Anhang 2).</p> <p>(4) Beispiele für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind etwa innenliegende Balkone und zurückversetzte Eingänge.</p> <p>(5) Sehen die Kantone kein Maximalmass für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile vor, so hat das zur Folge, dass es keine unbedeutend rückspringende Gebäudeteile gibt. Das hat einzig Konsequenzen für die Anrechenbarkeit bei der Überbauungsziffer.</p>	Elé bât
4	1	Längen-begriffe, Längenmasse	Gebäude-länge	Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.	<p>(1) Gebäudelänge und Gebäudebreite umschreiben die Hauptdimension eines Gebäudegrundrisses.</p> <p>(2) Die Definition erlaubt, das Längenmass auch komplizierter Gebäudegrundrisse zu bestimmen.</p> <p>(3) Gemessen wird in der Ebene der amtlichen Vermessung, also in der gleichen Ebene wie die projizierte Fassadenlinie.</p> <p>(4) Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.4 und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.5. werden gemäss Konkordat nicht berücksichtigt. Dies ergibt sich aus der Definition der Fassadenflucht in Ziff. 3.1.</p> <p>(5) Ob Anbauten im Sinne von Ziff. 2.3 (Dimensionen beschränkt, nur Nebennutzflächen) bei der Bestimmung der Gebäudelänge zu berücksichtigen sind, geht aus dem Konkordat nicht eindeutig hervor (vgl. die Skizzen zur Fassadenflucht in Ziff. 3.1). Es ist Sache der Kantone, hier eine Regelung zu treffen, wenn sie dies als nötig erachten. Vorgeschlagen wird folgende Lösung, sofern eine kantonale Regelung oder Praxis fehlt:</p> <p>a. Anbauten im Sinne von Ziff. 2.3. (Dimensionen beschränkt, nur Nebennutzflächen) werden nicht angerechnet.</p> <p>b. Etwas anderes gilt dann, wenn ein Anbau zwei Hauptgebäude miteinander verbindet. Würden Anbauten in diesem Fall nicht berücksichtigt, könnte die Gebäudelängenbeschränkung auf einfache Weise unterlaufen werden.</p>	Lon lar



		<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	
4	2	Längenbegriffe, Längenmasse	Gebäudebreite	Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.	<p>(1) Gebäudelänge und Gebäudebreite umschreiben die Hauptdimension eines Gebäudegrundrisses.</p> <p>(2) Die Gebäudebreite sollte nicht wie bisher gelegentlich üblich als Synonym für die „Gebäudetiefe“ verwendet werden. Damit können Verwechslungen vermieden werden. Die Gebäudetiefe kann von den Kantonen aber weiterhin verwendet werden für ein Mass, das wohngyienischen Zwecken dient. Es darf sich dann aber nicht um ein Mass handeln, das wie die Gebäudebreite des Konkordats gemessen wird (siehe dazu die Skizze 4.2. des Anhangs 2).</p> <p>(3) Die Definition erlaubt, das Breitenmass auch komplizierter Gebäudegrundrisse zu bestimmen.</p> <p>(4) Gemessen wird in der Ebene der amtlichen Vermessung, also in der gleichen Ebene wie die projizierte Fassadenlinie.</p> <p>(5) Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.4 und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.5. werden gemäss Konkordat nicht berücksichtigt. Dies ergibt sich aus der Definition der Fassadenflucht in Ziff. 3.1.</p> <p>(6) Ob Anbauten im Sinne von Ziff. 2.3 (Dimensionen beschränkt, nur Nebennutzflächen) bei der Bestimmung der Gebäudebreite zu berücksichtigen sind, geht aus dem Konkordat nicht eindeutig hervor (vgl. die Skizze zur Fassadenflucht in Ziff. 3.1). Es ist Sache der Kantone, hier eine Regelung zu treffen, wenn sie dies als nötig erachten. Vorgeschlagen wird folgende Lösung, sofern eine kantonale Regelung oder Praxis fehlt:</p> <p>a. In ihrem Erscheinungsbild untergeordnete Anbauten im Sinne von Ziff. 2.3. (Dimensionen beschränkt, nur Nebennutzflächen) werden nicht angerechnet.</p> <p>b. Etwas anderes gilt dann, wenn ein Anbau wie zum Beispiel ein Garagetrakt zwei Hauptgebäude miteinander verbindet. Würden Anbauten in diesem Fall nicht berücksichtigt, könnte die Gebäudebreitenbeschränkung auf einfache Weise unterlaufen werden.</p> <p>Damit wird in erster Linie auf das visuelle Erscheinungsbild abgestellt.</p>	Lon lar



		<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	
5	1	Höhenbegriffe, Höhenmasse	Gesamthöhe	Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.	<p>(1) Die Gesamthöhe beschreibt die Hauptdimension eines Gebäudes in seiner dritten Dimension.</p> <p>(2) Die Gesamthöhe ist als Ersatz für die bisher sehr unterschiedlichen kantonalen Definitionen bei der Gebäude- und bei der Firsthöhe gedacht. Kantone, die dem Konkordate beigetreten sind, haben die bisherigen Definitionen durch die neuen Konkordatsbegriffe „Gesamthöhe“ und „Fassadenhöhe“ abzulösen. Die bisherigen Firsthöhen entsprechen am ehesten der neuen Gesamthöhe gemäss Ziff. 5.1. Beispiel: alt § 12 ABauV-AG (in Kraft bis 31.8.2011).</p> <p>(3) Der untere Referenzpunkt - der lotrecht unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion auf dem massgebenden Terrain liegt - bezieht sich auf die Definition des massgebenden Terrains (siehe dazu Ziff. 1.1.). Ist das fertige Terrain an dieser Stelle tiefer als das massgebende Terrain gelegt worden, so wird trotzdem ab dem massgebenden Terrain gemessen (siehe dazu Ziff. 1.1.).</p> <p>(4) Der obere Referenzpunkt bezieht sich auf den höchsten Punkt der „Dachkonstruktion“. Der deutsche Begriff der Dachkonstruktion ist auslegungsbedürftig. Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk, aus welchen Materialien dieses auch immer besteht. Darüber liegen noch eine Isolation und eine Dachhaut. Klarer ist der französische Begriff „charpente“ (Dachstuhl, Dachgebälk, im erweiterten Sinne auch Traggerüst), auch wenn damit natürlich nicht gemeint ist, dass alle Gebäude eine Dachkonstruktion aus Holz besitzen. Der obere Referenzpunkt liegt also beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut. Ist die Tragkonstruktion nicht aus Holz, so muss die Messvorschrift sinngemäss angewandt werden.</p> <p>(5) Die Messweise nach Konkordat lediglich bis zum Traggerüst kann in bestimmten Fällen problematisch sein, etwa wenn bei Schutzobjekten die Höhe des fertigen Dachfirsts wichtig ist. Das Konkordat verbietet zusätzliche Vorschriften nicht, die auf das Gewährleisten einer einheitlichen Dachlandschaft abzielen. Es müssen dafür aber andere Begriffe als die der „Gesamthöhe“ verwendet werden.</p> <p>(6) Da am höchsten Punkt der „Dachkonstruktion“ gemessen wird, fallen technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Sonnenkollektoren ausser Betracht. Sie dürfen aber das technisch notwendige Mass nicht überschreiten, damit die Höhenvorschriften nicht umgangen werden können. Es ist mit dem Konkordat vereinbar, wenn das kantonale Recht maximale Abmessungen für solche technisch bedingten Dachaufbauten vorsieht.</p> <p>(7) Liegt der höchste Punkt der Dachkonstruktion im Innern des Gebäudegrundrisses, so wird die Gesamthöhe auf dem dort lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain gemessen.</p> <p>(8) Gibt es keinen eindeutigen höchsten Punkt der Dachkonstruktion - beispielsweise bei einem Flachdach oder einem Dachfirst - so ist an jenem höchsten Punkt zu messen, der über dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains liegt. Das ergibt sich zwar nicht aus dem Wortlaut der Definition, wohl aber aus deren Sinn und aus den erläuternden Skizzen in Anhang 2 (siehe dazu die Skizze 5.1).</p> <p>(9) Bei Gebäudeensembles, die in der Höhe (Beispiel: Terrassenhäuser) oder im Grundriss (Beispiel: Reihenhäuser) gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe bei jeder Einheit einzeln gemessen.</p>	Ha



		<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	
5	2	Höhenbegriffe, Höhenmasse	Fassadenhöhe	Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.	<p>(1) Die Fassadenhöhe begrenzt in der dritten Dimension das Mass, in dem Fassaden in Erscheinung treten.</p> <p>(2) Sie hat Ähnlichkeiten mit der früheren Gebäudehöhe in einigen Kantonen (Beispiel: BE, TG). Sie unterscheidet sich von diesen aber insofern, als ab dem massgebenden und nicht ab dem allenfalls tiefer gelegten Terrain gemessen wird. Es sind deshalb Einschränkungen von Abgrabungen im kantonalen Recht erforderlich, wenn die Untergeschosse nicht zu stark in Erscheinung treten sollen. Da die Grösse der Dachkonstruktion beispielsweise bei einem Walmdach nicht begrenzt wird, bedarf es gegebenenfalls weiterer Einschränkungen im kantonalen Recht. Solche können beispielsweise in Dachgestaltungs- oder Ästhetikvorschriften bestehen. Die Gesamthöhe (siehe dazu Ziff. 5.1) begrenzt die gesamten Gebäudedimensionen darum unter Umständen wirkungsvoller.</p> <p>(3) Der untere Referenzpunkt bezieht sich auf die Fassadenlinie gemäss Ziff. 3.2., also auf das massgebende Terrain. Am Hang kann es deshalb erforderlich sein, zusätzlich die Abgrabungen zu begrenzen, denn sonst kann eine Fassade deutlich höher in Erscheinung treten, als dies die erreichte Fassadenhöhe vermuten liesse.</p> <p>(4) Der obere Referenzpunkt bezieht sich auf die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht (Ziff. 3.1) und der Oberkante der „Dachkonstruktion“. Der deutsche Begriff der Dachkonstruktion ist auslegungsbedürftig. Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk, aus welchen Materialien dieses auch immer besteht. Darüber liegen mindestens noch eine Isolation und eine Dachhaut. Klarer ist der französische Begriff „charpente“ (Dachstuhl, Dachgebälk, im erweiterten Sinne auch Traggerüst), auch wenn damit natürlich nicht gemeint ist, dass alle Gebäude eine Dachkonstruktion aus Holz besitzen. Der obere Referenzpunkt liegt also beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut. Ist die Tragkonstruktion nicht aus Holz, so muss die Messvorschrift sinngemäss angewandt werden.</p> <p>(5) Bei begehbaren Flachdächern bestimmt das Konkordat zwar nicht im Text, aber in der Skizze 5.2 des Anhangs 2, dass bei der zurückversetzten Attikafassade (vgl. Ziff. 6.4) bis oberkant selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen (Geländer usw.) zu messen ist. Davon kann nur abgewichen werden, wenn auch die Brüstung um ein von den Kantonen festzulegendes [erhebliches] Mass von der Fassade zurückversetzt wird, also nicht das ganze Flachdach begehbar ist. Hintergrund ist der Zweck der Fassadenhöhe gemäss Konkordat, das Erscheinungsbild der Fassade gegenüber der Umgebung zu begrenzen. Bei der Festlegung der konkreten Masse für die Fassadenhöhe gilt es diesen Umstand zu berücksichtigen, weil andernfalls ein bis zum Rand begehbares Flachdach verhindert werden könnte.</p> <p>(6) Denkbar und Sache der Kantone sind differenzierte Fassadenhöhen je nach Gebäudeseite: bergseitige Fassaden, talseitige Fassaden, giebelseitige Fassaden, traufseitige Fassaden. (siehe dazu die Skizze 5.2 des Anhangs 2). Denkbar sind auch Regelungen, die bei Gebäuden am Hang die Erhöhung der talseitigen Fassadenhöhe um jenes Mass erlauben, um welches sie bergseits reduziert wird.</p> <p>(7) Dachaufbauten werden vom Konkordat nicht geregelt und sind Sache der Kantone. Die Vorschriften über Dachaufbauten sollten so abgefasst sein, dass die Messvorschrift über die Fassadenhöhe nicht umgangen werden kann. Es empfiehlt sich darum, Dachaufbauten über der Dachkonstruktion in ihren Dimensionen auf übliche Weise zu begrenzen (vgl. als Beispiel: § 24 BauV-AG).</p>	



		<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	
5	3	Höhenbegriffe, Höhenmasse	Kniestockhöhe	Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.	<p>(1) Die Kniestockhöhe (früher oft auch als Kniewandhöhe bezeichnet) dient als Hilfsgrösse für die Definition, was als Dachgeschoss statt als Vollgeschoss gilt (siehe dazu Ziff. 6.3).</p> <p>(2) Der verwendete Begriff „Dachgeschossboden im Rohbau“ ist erläuterungsbedürftig: Unter dem Rohbau wird gemeinhin das Gebäude inklusive Dachkonstruktion, aber vor Einbau von Fenstern, Fassadenverkleidungen und vor dem Innenausbau verstanden. Im Sinne des Baukostenplans Hochbau (SN 506 511, Ausgabe 2012) handelt es sich also um die Gruppe „C. Konstruktion Gebäude“. Gemeint ist somit als unterer Referenzpunkt die rohe Tragkonstruktion (z.B. eine Balken- oder Betondecke) ohne allfälligen Isolationen und Unterlagsböden mit Leitungen wie beispielsweise für Bodenheizungen. Dieser Messpunkt berücksichtigt, dass der genaue Bodenaufbau in den Baueingabeplänen noch nicht bekannt ist.</p> <p>(3) Der obere Referenzpunkt bezieht sich auf die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht (Ziff. 3.1) und der Oberkante der „Dachkonstruktion“. Der deutsche Begriff der Dachkonstruktion ist auslegungsbedürftig. Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk, aus welchen Materialien dieses auch immer besteht. Darüber liegen mindestens noch eine Isolation und eine Dachhaut. Klarer ist der französische Begriff „charpente“ (Dachstuhl, Dachgebälk, im erweiterten Sinne auch Traggerüst), auch wenn damit natürlich nicht gemeint ist, dass alle Gebäude eine Dachkonstruktion aus Holz besitzen. Der obere Referenzpunkt liegt also beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut. Ist die Tragkonstruktion nicht aus Holz, so muss die Messvorschrift sinngemäss angewandt werden..</p> <p>(4) Das kantonale Recht kann die zulässigen Kniestockhöhen auch vom Dachtyp abhängig machen.</p> <p>Literatur: Fritzsche/Bösch/Wipf: Zürcher Planungs- und Baurecht, Ziff. 16.1.4.2. ff.</p>	Ha
5	4	Höhenbegriffe, Höhenmasse	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.	<p>(1) Das Konkordat definiert die lichte Höhe als Messgrösse für wohngyienische und arbeitsphysiologische Anforderungen an Raumhöhen. Beispiel: Art. 70 RPBR-FR. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Arbeitsrecht des Bundes Raumhöhenvorschriften enthält (Art. 5 ArGV 4).</p> <p>(2) Den Begriff der Geschosshöhe definiert das Konkordat nicht, obwohl er in den Skizzen des Anhangs II vorkommt (siehe auch den entsprechenden Beschluss des Interkantonalen Organs über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 29. Juni 2011). Es ist davon auszugehen, dass die Kantone den Begriff der Geschosshöhe weiter verwenden und selbst umschreiben können, sofern er etwas anderes meint als der Konkordatsbegriff der lichten Höhe, also keine Kollision mit dem Konkordat entsteht. Die Geschosshöhe wird in der Regel von Oberkant zu Oberkant der fertigen Bodenkonstruktion gemessen: vgl. dazu die Norm SIA 423, ferner: Art. 17 Abs. 2 BMBV-BE.</p> <p>(3) Einzelne Balken an der Decke reduzieren die lichte Höhe noch nicht. Etwas anderes gilt, wenn eine dichte Balkenlage dazu führt, dass die wahrnehmbare Raumhöhe bzw. das sichtbare Rauminvolumen optisch reduziert wird. Dasselbe gilt selbstredend für eine heruntergehängte Decke, die die Balken abdeckt (siehe dazu die Skizze 5.4.). Das drückt das Konkordat damit aus, dass „die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage“ bestimmt werde.</p>	Ha



		<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	
6	1	Geschosse	Vollgeschosse	<p>Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.</p> <p>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.</p>	<p>(1) Das Konkordat definiert das Vollgeschoss. Gemeint sind Geschosse, die nicht wegen besonderer Merkmale in den kantonalen Bauvorschriften besonders behandelt werden. Besondere Merkmale und daraus abgeleitete rechtliche Konsequenzen gelten für das</p> <p>a. das Untergeschoss (Ziff. 6.2: ragen nur bis zu einem festgelegten Mass über die Fassadenlinie, also über das massgebende Terrain hinaus);</p> <p>b. das Dachgeschoss (Ziff. 6.3: die Kniestockhöhe überschreitet ein festgelegtes Mass nicht);</p> <p>c. das Attikageschoss (Ziff. 6.4: die Fassade ist auf einer ganzen Fassadenseite gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein Mindestmass zurückversetzt).</p> <p>Daraus folgt, dass Geschosse, die die Voraussetzungen der Ziff. 6.2., 6.3. oder 6.4 nicht erfüllen, Vollgeschosse sind.</p> <p>(2) Die Zahl der Vollgeschosse ist ein häufiges Merkmal bestimmter Bauzonen (Beispiel: Wohnzone zweigeschossig W2). Das Konkordat bestimmt jedoch nicht, welche Rolle Vollgeschosse in den Bauvorschriften spielen. Dies festzulegen, ist Sache des kantonalen Rechts. Es kann beispielsweise darauf verzichtet, Geschossezahlen vorzuschreiben und stattdessen nur die Gesamthöhe beschränken.</p> <p>(3) Das Konkordat definiert die Geschosshöhe nicht. Das kantonale Recht kann also eine eigene Definition der Geschosshöhe treffen und diese zusammen mit der zulässigen Geschossezahl als Höhenbegrenzung verwenden. Beispiel: § 22 BauV-AG.</p> <p>(4) Wird die zulässige Geschossezahl vom kantonalen Recht begrenzt, so bezieht sich diese in der Regel auf Vollgeschosse im Sinne von Ziff. 6.1. Die „besonderen Geschosse“ Untergeschoss, Dachgeschoss und Attikageschoss zählen also nicht zur Geschossezahl. Beispiel: § 49 BauG-AG.</p> <p>(5) Sind die Gebäude in der Höhe (häufig: Terrassenhaus) oder im Grundriss (also in der Situation) gestaffelt oder werden mehrere Gebäude zusammengebaut, so wird die Anzahl Vollgeschosse für jeden Teil bzw. jedes der zusammengebauten Gebäude einzeln ermittelt. Jeder Teil muss also dann beispielsweise eine allfällige Geschoszahlbegrenzung einhalten. Die Skizze 6.1 im Anhang 2 zeigt ein in der Höhe gestaffeltes, also in der Höhe abgestuftes Gebäude. Leider ist die deutsche Version des Konkordatestextes nicht vollständig, sondern nur zusammenfassend ins Französische übersetzt worden. Für das Verständnis des französischen Textes muss nötigenfalls der deutsche herangezogen werden.</p>	Niv



		Titel	Kapitel	Konkordatstext	Erläuterungen	
6	2	Geschosse	Unter- geschosse	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.	<p>(1) Das Untergeschoss ragt nur teilweise aus dem Boden heraus. Es ist noch ein Untergeschoss, wenn es - gemessen von seiner Oberkante bis zur Fassadenlinie - nicht mehr als um das vom kantonalen Recht festgelegte Mass aus dem Boden herausragt. Werden diese Masse überschritten, liegt ein Vollgeschoss vor. Das ist dort von Bedeutung, wo die Zahl der Vollgeschosse begrenzt ist.</p> <p>(2) Oberer Referenzpunkt ist gemäss Konkordat die höchste „Oberkante des fertigen Bodens“ des darüber liegenden Vollgeschosses in der Fassadenflucht (siehe Ziff. 3.1). Dass die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses gemeint ist, geht nur aus dem französischen Text hervor (“plancher fini de l’étage supérieur”). Mit fertigem Boden ist hier die fertige Konstruktion des Gebäudeteils unter Einschluss des Bodenbelags gemeint. Bei einer Terrasse kann das etwa der Plattenboden sein. Der Begriff ist zu unterscheiden vom „fertigen Boden“ im Sinne des im kantonalen Recht oft vorkommenden Begriffs des „fertigen Terrains“, also des Terrains, wie es nach Fertigstellung der Bauten besteht und sich beispielsweise vom massgebenden Terrain im Sinne von Ziff. 1.1. unterscheidet.</p> <p>(3) Unterer Referenzpunkt ist die Fassadenlinie im Sinne von Ziff. 3.2., also der Schnittpunkt der Fassadenflucht mit dem massgebenden Terrain. Ist das fertige Terrain tiefer gelegt als das massgebende Terrain, so wird trotzdem an der Fassadenlinie gemessen. Wenn ein die Anforderungen der Definition erfüllendes Unterschoss also nicht visuell in Erscheinung treten soll, können Abgrabungen begrenzt werden. Beispiel: § 23 Abs. 2 BauV-AG.</p> <p>(4) Das kantonale Recht muss das zulässige mittlere Mass, um das das Untergeschoss über das massgebende Terrain hinausragen darf, ähnlich wie bei den Unterniveaubauten begrenzen (vgl. Ziff. 2.5). Das kantonale Recht kann also beispielsweise:</p> <p>a. ein Durchschnittsmass aller über das massgebende Terrain hinausragenden Fassadenteile festlegen (“darf im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen”);</p> <p>b. eine Kombination vorsehen (“darf im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen, an keiner Stelle aber mehr als 3 m”).</p> <p>Die Berechnungsweise des Durchschnittsmasses ist vom kantonalen Recht festzulegen. Dabei sind auch vereinfachende Methoden möglich: Beispiel des Kt. AG: Durchschnittsmass = [Fassadenfläche über der Fassadenlinie minus Fassadenfläche unter der Fassadenlinie] geteilt durch die Länge der gesamten Fassadenlinie. Dabei handelt es sich nicht um eine Berechnung des Mittels, sondern um eine vereinfachte geometrische Methode. Eine stark vereinfachte Berechnung des Durchschnittsmasses kennt auch der Kt. Neuenburg: bestimmt wird das Durchschnittsmass der Höhe über der Fassadenlinie in sämtlichen Gebäudeecken.</p> <p>(5) Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie weiter darüber hinaus, so gilt dieser Bauteil als Unterniveaubau oder unterirdischer Bau, sofern die entsprechenden Anforderungen erfüllt sind (siehe dazu SIA Norm 423 Art. 8.5 und die Skizze 6.2 des Anhangs 2).</p>	Niv
6	3	Geschosse	Dach- geschosse	Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.	<p>(1) Ein Dachgeschoss ist nur dann ein Dachgeschoss und untersteht den entsprechenden besonderen Regeln des kantonalen Rechts, wenn die Kniestockhöhe das zulässige Mass nicht überschreitet. Andernfalls handelt es sich um ein Vollgeschoss. Die Kniestockhöhe ist in Ziff. 5.3 definiert.</p> <p>(2) Ein Kniestock (oder eine Kniestockwand) setzt eine entsprechende Dachkonstruktion voraus (siehe dazu die Beispiele in den Skizzen 6.3 des Anhangs 2). Wie die Beispiele zeigen, bedeutet eine beschränkte Kniestockhöhe noch nicht, dass das Dach in seiner optischen Erscheinung begrenzt ist. Das kantonale Recht kann deshalb bei Bedarf die Abmessungen der Dächer auf mit Gestaltungsvorschriften begrenzen, etwa durch Beschränkung der Dachneigung oder indirekt durch Beschränkung von Nutzflächen im Dachgeschoss. Beispiel: § 24 Abs. 1 und 3 BauV-AG. Die Begriffsumschreibung des Konkordats selbst sieht keine solche Beschränkung vor.</p> <p>(3) Wo asymmetrische Giebeldächer und Pultdächer zulässig sind, kann das kantonale Recht bei der Umsetzung des Konkordates auch kleine und grosse Kniestockhöhen vorsehen (siehe dazu die Skizze 6.3 im Anhang 2). Solche Differenzierungen untersagt das Konkordat nicht.</p> <p>(4) Die Begrenzung der Kniestockhöhen kann durch gross dimensionierte Dachaufbauten wie Lukarnen umgangen werden; denn trotz beschränkter Kniestockhöhe können dann Dachgeschosse wie ein Vollgeschoss in Erscheinung treten. Die Begriffsumschreibung des Konkordats verhindert das nicht. Das kantonale Recht sollte deshalb die Dimensionen von Dachaufbauten beispielsweise in ihrem Anteil an der Fassadenlänge begrenzen. Beispiele: § 24 Abs. 1 BauV-AG.</p>	Niv



		<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	
6	4	Geschosse	Attika- geschosse	Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.	<p>(1) Ein Attikageschoss zählt wie das Dach- oder das Untergeschoss nicht als Vollgeschoss. Daran knüpft das Baurecht in der Regel Konsequenzen: Das Attikageschoss wird beispielsweise nicht an die Geschlosszahl angerechnet (siehe dazu Ziff. 6.1 Geschosse). Seine Abmessungen müssen deshalb beschränkt werden.</p> <p>(2) Die Definition des Konkordats verlangt als Merkmal im Sinne einer Minimalvorschrift nur auf einer ganzen Fassadelänge einen vom kantonalen Recht in seiner Dimension festzulegenden Rücksprung. Der Rücksprung misst sich von der Fassadenflucht aus (siehe Ziff. 3.1.). Den Kantonen steht es frei, an mehreren oder an bestimmten Fassaden Rücksprünge zu verlangen und zusätzliche Flächenbeschränkungen vorzusehen (Beispiel: § 25 Abs. 1 BauV-AG: die Prozentregel lässt grosse Freiheit in der Anordnung des Attikageschosses zu). Sinn macht aus gestalterischen Gründen insbesondere, am Hang den Rücksprung talseits vorzusehen. Die Kantone können die Festlegung der Anzahl und des Masses der Rücksprünge wie immer auch den Gemeinden überlassen - solange die Mindestanforderungen des Konkordats – ein Rücksprung an einer ganzen Fassade – eingehalten sind. Beispiel: Art. 21 BMBV-BE gemäss Erläuterungen zur Umsetzung in den Gemeinden (BSIG Nr. 7/721.3.1.1).</p> <p>(3) Die Definition des Attikageschosses nach Konkordat kann zu grösseren Attikadimensionen führen: Vielenorts wurde nach hergebrachter Regelung ein all- oder doch mehrseitiger Rücksprung des Attikageschosses verlangt. Nach Figur 5.2 im Anhang 2 misst sich die Fassadenhöhe bei den nicht zurückspringenden Fassaden an der Oberkante der Dachkonstruktion des Attikageschosses, bei der zurückspringenden Fassade dagegen an der Oberkante der Brüstung (siehe dazu Ziff. 5.2).</p> <p>(4) Die Definition des Attikageschosses gemäss Konkordat bringt es mit sich, dass ein auf einer Seite auskragendes oberstes Vollgeschoss dazu führen kann, dass das darüber liegende Attikageschoss ungefähr geich gross sein darf wie die übrigen Vollgeschosse (siehe dazu die Figuren 3.1. bis 3.3. in Anhang 2). Das Attikageschoss muss dann je nach Ausgestaltung des kantonalen Rechts nur um das Mass der Auskrugung zurückversetzt werden.</p>	Niv



		<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	
7	1	Abstände und Abstands-bereiche	Grenzabstand	Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.	<p>(1) Das Konkordat bestimmt nur die Messweise und nicht das Mass: Gemessen wird die Distanz zwischen der projizierten Fassadenlinie (Fassadenlinie auf der Ebene der amtlichen Vermessung: Ziff. 3.3) und der Parzellengrenze. Der Grenzabstand ist eingehalten, wenn das Abstandsmass an jedem Punkt eingehalten ist (siehe dazu die Skizze 7.1 - 7.3 im Anhang 2). Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.4 ragen über die Fassadenlinie hinaus und dürfen folglich in den Grenzabstand hineinragen. Beispiel: § 21 Abs. 2 BauV-AG.</p> <p>(2) Den Kantonen steht es frei, die Grenzabstände nach verschiedenen Fällen zu differenzieren. Das Konkordat zeigt in den Skizzen des Anhangs 2 zwei weitverbreitete Fälle:</p> <p>a. sie können zwischen grossen und kleinen Grenzabständen unterscheiden;</p> <p>b. sie können ferner Mehrlängenzuschläge vorschreiben, wenn eine Fassade länger ist als ein bestimmtes Mass.</p> <p>Die Kantone können aber auch das Abstandsmass in Funktion eines bestimmten Höhenmasses bestimmen. Beispiel: Der Grenzabstand beträgt einen Drittel der Gesamthöhe, mindestens aber 3 m.</p> <p>(3) Der Text des Konkordates regelt nicht, wie bei grossen und kleinen Grenzabständen und bei Mehrlängenzuschlägen gemessen wird. Die Skizze 7.1 - 7.3 des Anhangs 2 enthält indessen eine Messvorschrift, die verbindlich ist: Danach wird der grosse Grenzabstand senkrecht zur Hauptfassade (also dort, wo nach kantonalem Recht der grosse Grenzabstand zur Anwendung kommt) gemessen. In den Gebäudeecken gilt immer der kleine Grenzabstand zur Parzellengrenze. In gleicher Art wird der Mehrlängenzuschlag dort zum kleinen oder grossen Grenzabstand hinzugerechnet und dort senkrecht zur Fassadenlinie gemessen, wo ein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung kommt.</p> <p>(4) Die Kantone differenzieren regelmässig die Grenzabstände für besondere Fälle wie Kleinbauten (Ziff. 2.2.), Anbauten (Ziff. 2.3), unterirdische Bauten (Ziff. 2.4) und Unterniveaubauten (Ziff. 2.5). Beispiel: § 19 BauV-AG.</p> <p>(5) Die Definition des Konkordates verhindert nicht, dass die Kantone eine Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände durch nachträgliche Aussendämmung der Gebäudehülle zulassen. Regelungstechnisch ist das so zu verstehen, dass die Kantone eine Unterschreitung der nach Konkordat gemessenen Abstände um ein festzulegendes Maximalmass der nachträglichen Aussendämmung zulassen. Die Abstandsmessvorschrift des Konkordats wird also nicht verändert. Beispiel: Art. 26 BMBV-BE, Art. 14 EnG-BE.</p> <p>(6) Art. 9 Abs. 3 Bst. e des Bundesgesetzes über die Energie (beschlossen am 15.6.2012 mit der Revision des RPG) verpflichtet die Kantone zur Einführung eines Minergie-Bonus von 20 cm bei allen Abstandsmassen. Die Revision wird im Jahr 2014 in Kraft treten: siehe dazu die Vorbemerkungen in Ziff. 1.0.</p> <p>(7) Die Kantone regeln, wie vorzugehen ist, wenn verschiedene Abstandsvorschriften miteinander kollidieren:</p> <p>a. Baulinien, die Abstände konkret für bestimmte Grundstücke festlegen, gehen als Detailvorschrift den allgemeinen Grenzabstandsvorschriften in der Regel vor. Beispiel: Art. 12 Abs. 4 und 90 Abs. 1 BauG-BE, 24 BMBV-BE.</p> <p>b. Strassen-, Gewässer- und Waldabstände usw. gehen aus den gleichen Gründen in der Regel den allgemeinen Grenzabstandsvorschriften vor.</p> <p>Das Konkordat enthält keine entsprechenden Kollisionsregeln.</p> <p>(8) Das Konkordat definiert zwar nur Gebäude (siehe Ziff. 2.0). Die Kantone können die Abstandsvorschriften aber auch sinngemäss für die weiteren baubewilligungspflichtigen Anlagen anwendbar erklären. Beispiel: Abstellplätze, Sitzplätze, Schwimmbäder.</p>	Dis
7	2	Abstände und Abstands-bereiche	Gebäudeabstand	Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.	<p>(1) Das Konkordat regelt nur die Messweise für den Gebäudeabstand. Es handelt sich um die kürzeste Entfernung zwischen irgendeinem Punkt der Fassadenlinien der beiden Gebäude (siehe dazu die Skizze 7.1 - 7.3 im Anhang 2: mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand).</p> <p>(2) Ob Gebäudeabstände zur Anwendung kommen und wie gross sie sind, bestimmt das kantonale Recht. Beispiel: § 27 BauV-AG: Wo besondere Vorschriften fehlen, ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.</p> <p>(3) Auch hier gilt, dass vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.4 in den Gebäudeabstand hineinragen dürfen.</p>	Dis



		<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	
7	3	Abstände und Abstands-bereiche	Baulinien	Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.	<p>(1) Baulinien legen konkret für eine bestimmte Bodenfläche die Grenze der Bebauung fest. Das Konkordat sagt das etwas knapp mit „begrenzen die Bebauung“. Allgemeine Bauabstandsvorschriften wie beispielsweise Gewässerabstände begrenzen die Bebauung indessen auch. Besonderes Merkmal der Baulinien ist, dass die Regelung sich im Gegensatz zu allgemeinen Abstandsvorschriften auf eine bestimmte Fläche bzw. einen bestimmten Ort bezieht.</p> <p>Das kantonale Recht kennt verschiedene vergleichbare Bestimmungen: § 96 RBG-BL: Baulinien bilden die Grenze, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Art. 90 Abs. 1 BauG-BE: Mit Baulinien kann in Überbauungsplänen der gegenüber Strassen, Geleisen, Leitungen, Gewässern und dergleichen einzuhaltende Bauabstand bestimmt werden.</p> <p>(2) Die Festlegung von Baulinien geht nach den juristischen Auslegungsregeln als Detailvorschrift den allgemeinen Abstandsvorschriften vor („lex specialis derogat legi generali“, „special design rules before general rules“, „Die Sonderregel verdrängt die allgemeine Regel“). Dieser Grundsatz gilt aber nicht uneingeschränkt, denn es kann beispielsweise sein, dass der Gemeindegesetzgeber, der die Baulinien etwa in einem Sondernutzungsplan festgelegt hat, die Abstandsvorschriften des höherrangigen Rechts nicht beachtet hat. So könnten etwa in einer kommunalen Nutzungsplanung festgelegte Baulinien sich nicht über Nationalstrassenbaulinien hinwegsetzen.</p> <p>(3) Der Zweck, der mit einer Baulinie verfolgt wird, gehört nicht zur Definition. Die Zwecke sind vielfältig:</p> <p>a. Sicherung von von bestehenden oder geplanten Anlagen: Hauptbeispiel ist die Sicherung von Verkehrsanlagen;</p> <p>b. Freihaltung von Flächen von der Überbauung aus Gründen der Ökologie, der Sicherheit oder der Ästhetik;</p> <p>c. besondere Baulinien wie Pflicht- oder Gestaltungsbaulinien, rückwärtige Baulinien, Innenbaulinien, Arkadenbaulinien, Hilfsbaulinien dienen vor allem der Gestaltung von Überbauungen. Beispiel: Art. 91 BauG-BE.</p> <p>(4) Auch die Wirkungen einer Baulinie ergeben sich nicht abschliessend aus der Definition des Konkordats:</p> <p>a. Das Konkordat sagt beispielsweise nicht explizit, dass sich die Baulinien wie die Grenz- und Gebäudeabstände auf die projizierten Fassadenlinien (siehe Ziff. 3.3) beziehen. Das lässt sich einzig indirekt aus der Skizze 7.1 - 7.3 des Anhangs 2 und aus dem Sinn der Vorschrift ableiten: Die Baulinie tritt in einem konkreten Fall an die Stelle der allgemeinen Abstandsvorschrift. So gesehen liegt nahe, dass vorspringende Gebäudeteile über die Baulinie hinausragen dürfen. (in diesem Sinne wohl SIA Norm 423: „Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften“).</p> <p>b. Diese Auslegung stimmt indessen nicht mit dem Wortlaut überein „Baulinien begrenzen die Bebauung (...)“. Bei bestimmten Baulinien dürfte ein Hinausragen von unterirdischen oder oberirdischen Bauteilen auch nicht dem Sinn der Vorschrift entsprechen. Das gilt etwa bei Strassen- bzw. Verkehrsbaulinien oder bei Gewässerbaulinien.</p> <p>c. Nach hier vertretener Ansicht sollte das kantonale Recht deshalb wo nötig präzisieren, worauf sich die Baulinien beziehen. und welche konkrete Wirkungen sie im Detail haben. So können sich etwa Baulinien für bestimmte Obergeschosse oder Arkadenbaulinien nicht auf die projizierte Fassadenlinie beziehen. Ebenso muss geklärt werden, ob sich die Baulinien auch auf unterirdische Bauten sowie auf Anlagen beziehen, die nicht Gebäude im Sinne des Konkordats sind. In diesem Sinne verwehrt das Konkordat es den Kantonen nicht, das Hinausragen vorspringender Bauteile über eine Baulinie zu untersagen, was etwa bei Strassenbaulinien aus Gründen der Verkehrssicherheit sinnvoll sein kann. oder nur mit Einschränkungen wie etwa einem Beseitigungsrevers zu erlauben.</p> <p>d. Fehlt hierzu präzisierendes kantonales Recht, so dürfen nach hier vertretener Auffassung keine Bauteile – auch keine unterirdischen – über die Baulinie hinausragen. Das ergibt sich aus dem Wortlaut des Konkordates, der keinen Verweis auf die SIA Norm 423 enthält..</p> <p>e. Auch beim Bundesrecht können sich Abweichungen vom Baulinienbegriff gemäss Konkordat ergeben. Definition und Rechtswirkung von bundesrechtlichen Baulinien ergibt sich einzig aus dem entsprechenden Bundesrecht. Das gilt etwa dann, wenn Gewässerräume nach Art. 41a GSchV mittels Baulinien gesichert werden. Welche Bauten und Anlagen im Gewässerraum zulässig sind, bestimmt sich ausschliesslich nach Bundesrecht (Art. 41c GSchV).</p> <p>(5) Baulinienfestlegungen erfolgen bundesrechtlich gesehen mit Nutzungsplänen nach Art. 14 RPG und bundesrechtlichen Plangenehmigungsverfahren (Nationalstrassen, Eisenbahnen usw.), obwohl das das Konkordat im Gegensatz zu den Baubereichen (Ziff. 7.4) nicht erwähnt. In der Regel handelt es sich im Bereich des kantonalen Rechts um Sondernutzungspläne (Quartierplan, Bauungsplan, Überbauungsplan, Gestaltungsplan, Plangenehmigung usw.). Deshalb gelten die bundesrechtlichen Mindestanforderungen an das Verfahren für die Festsetzung von Baulinien (so etwa Art. 33 und 34 RPG).</p>	Dis



		<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	
7	4	Abstände und Abstands-bereiche	Baubereich	Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.	<p>(1) Wie die Skizze 7.4 in Anhang 2 verdeutlicht, ist unter einem Baubereich im Sinne des Konkordates die nutzungsplanerische Festlegung einer konkreten, allseitig abgegrenzten Fläche zu verstehen, in der Gebäude erstellt werden dürfen (vgl. dazu die SIA Norm 423 Ziff. 10.22) . Im deutschen Sprachgebrauch ist oft auch von einem „Baufeld“ die Rede. Solche kommen etwa in Sondernutzungsplänen vor. Der Baubereich weicht von den generellen Abstandsregeln und von den Baulinien ab.</p> <p>(2) Die Festlegung von Baubereichen geht nach den juristischen Auslegungsregeln als Detailvorschrift den allgemeinen Abstandsvorschriften vor (“lex specialis derogat legi generali“, „special design rules before general rules“, „Die Sonderregel verdrängt die allgemeine Regel“). Dieser Grundsatz gilt aber nicht uneingeschränkt, denn es kann beispielsweise sein, dass der Gemeindegesetzgeber, der den Baubereich beispielsweise in einem Sondernutzungsplan festgelegt hat, die Abstandsvorschriften des höherrangigen Rechts nicht beachtet hat. So könnten etwa in einer kommunalen Nutzungsplanung festgelegte Baubereiche sich nicht über Nationalstrassenbaulinien hinwegsetzen.</p> <p>(3) Die konkreten Wirkungen eines Baubereichs sollten wie bei Baulinien vom kantonalen Recht näher festgelegt werden (siehe dazu Ziff. 7.3 Randziffer 4). Wie beispielsweise vorspringende Gebäudeteile, unterirdischen Bauten und weitere Anlagen behandelt werden, wird aufgrund der Definition nicht ohne weiteres klar.</p> <p>(4) Kollisionen zwischen Baubereichen und Baulinien sollten vermieden werden, weil beide Festlegungen sich auf eine konkrete Situation beziehen und Gegenstand eines Nutzungsplanverfahrens sind. Soll also ein Baubereich festgelegt werden, der einer geltenden, rechtlich gleichrangigen Baulinie widerspricht, so muss die Baulinie gleichzeitig aufgehoben werden. Unterbleibt dies, so gilt die neuere Regelung. Vorbehalten bleiben immer höherrangige Baulinien beispielsweise des Bundesinfrastrukturrechts.</p>	Dis
8	0	Nutzungsziffern			<p>(1) Das Konkordat definiert Dichtezeffern und Flächenanteilsziffern:</p> <p>(2) Die beiden Dichtezeffern Geschossflächenziffer und Baumassenziffer bezeichnen ein Verhältnis zwischen Geschossflächen oder Gebäudevolumen und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Der Quotient kann über 1 (oder 100%) liegen. Angegeben werden kann das Verhältnis als Dezimalzahl oder als Prozentzahl.</p> <p>(3) Die beiden Flächenanteilsziffern Überbauungsziffer und Grünflächenziffer bezeichnen den Flächenteil des gesamten Grundstücks, der überbaut ist oder der unversiegelt ist. Der entsprechende Flächenteil kann nie grösser als 1 (oder 100%) sein. Angegeben werden kann das Verhältnis als Dezimalzahl oder als Prozentzahl.</p> <p>(4) Die Kantone können, müssen aber nicht alle Nutzungsziffern übernehmen. Sie können zudem auf die Übernahme der Geschossflächenziffer verzichten und an deren Stelle die im betreffenden Kanton bisher verwendete Ausnutzungsziffer beibehalten. (Beschluss des interkantonalen Organs zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 15. Januar 2009/Arrêté de l’Autorité intercantonale „Harmonisation de la terminologie dans lo domaine de la construction“ du 15 janvier 2009). Diese Ausnutzungsziffer ist dann kantonal definiert und somit nicht schweizweit harmonisiert. Beispiele: alle vier Nutzungsziffern des Konkordats übernommen: Art. 130 RPBG-FR, Art. 28 ff. BMBV-BE; Geschossflächenziffer nicht übernommen: § 32 BauV-AG.</p> <p>(5) Die Kantone können auch den Gemeinden erlauben, aus den Nutzungsziffern des Konkordats sowie aus der bisherigen Ausnutzungsziffer die für sie geeigneten Varianten auszuwählen. Beispiel: Art. 37 KRVO-GR. Auch die SIA Norm 421 liefert in Kapitel 4 eine Ausnutzungszifferdefinition.</p>	Me d’u sol



		<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>
8	1	Nutzungs- ziffern	Anrechenbare Grundstücks- fläche (aGSF)	<p>Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.</p> <p>Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.</p> <p>Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.</p>	<p>(1) Die anrechenbare Grundstücksfläche ist Bezugsgrösse für alle Nutzungsziffern des Konkordates. Sie ist dagegen nicht massgebend für die weiterhin geltenden kantonalen Definitionen der Ausnutzungsziffer: Die Kantone können also für ihre Ausnutzungsziffer-Definition eine andere Umschreibung der anrechenbaren Grundstücksfläche verwenden. Dies ist vorab dort von Bedeutung, wo etwa auch die Feinerschliessung zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählt. Mit Rücksicht auf das minimale Datenmodell des Bundes zu den Nutzungsplänen, welches dem ÖREB-Kataster zugrunde liegt, empfiehlt sich allerdings die Abstützung auf die Norm SIA 421 (2006).</p> <p>(2) Voraussetzung der Anrechenbarkeit ist,</p> <p>a. dass die Grundstücksfläche in der massgebenden Nutzungsplanung der Bauzone zugewiesen ist (was beispielsweise für Wald und Gewässerflächen nicht zutrifft, je nach Ausgestaltung durch den betreffenden Kanton aber möglicherweise für Freihalte- und Grünflächen wie etwa Gewässerräume nach Art. 41a GSchV); und</p> <p>b. dass es sich nicht um Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung handelt.</p> <p>Daraus ergibt sich eine gewisse Unschärfe, weil die Abgrenzung zwischen Feinerschliessung und Hauszufahrt nicht in allen Kantonen gleich gehandhabt wird. Das Konkordat lehnt sich zwar an die Unterscheidung zwischen Grob- und Feinerschliessung von Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes des Bundes (WEG, SR 843) an. Das WEG ist indessen nicht so präzise, dass sich daraus die genaue Abgrenzung zwischen Feinerschliessung und Hauszufahrt ableiten liesse. Das Konkordat ändert nichts daran; denn es definiert diese Begriffe nicht. Es bleibt somit dabei, dass die Kantone die für den Begriff der anrechenbaren Grundstücksfläche massgebliche Abgrenzung zwischen Feinerschliessung und Hauszufahrt vornehmen. Die Abgrenzung kann beispielsweise in der kommunalen Erschliessungsplanung vorgenommen werden.</p> <p>(3) Liegt das Baugrundstück in unterschiedlichen Bauzonen, so wird die Nutzungsziffer für jede Zone gesondert berechnet. Wie weit die zulässigen Nutzungen auf einen in einer anderen Zone liegenden Grundstücksteil übertragen werden können, bestimmt das kantonale Recht.</p> <p>(4) Für die Nutzungsziffern des Konkordats ist die Verwendung des hier umschriebenen Begriffs der anrechenbaren Grundstücksfläche verbindlich. Die anrechenbare Grundstücksfläche kann also keine Flächen der Feinerschliessung mehr umfassen. Das ist dort ein Problem, wo wie im Kt. Bern die Flächen der Detailerschliessung, die in etwa der Feinerschliessung entsprechen, in gewissem Umfang anrechenbar waren (Art. 93 Abs. 3 aBauV-BE, ausser Kraft). Im Kt. Bern gilt deshalb neu, dass die Flächen der Detailerschliessung dann nicht angerechnet werden, wenn die Nutzungsziffern des Konkordats verwendet werden (Art. 27 Abs. 3 BMBV-BE).</p> <p>(5) Die Norm SIA 416 (2003) (SN 504 416) „Flächen und Volumen von Gebäuden“ verwendet ebenfalls einen Begriff der „Grundstücksfläche“. Der Begriff gemäss SIA 416 ist nicht identisch mit der „anrechenbaren Grundstücksfläche“ gemäss Konkordat. Das Konkordat stützt sich indessen auf die Norm SIA 421 (2006): „Raumplanung – Nutzungsziffern“, Kapitel 2 (siehe dazu Skizze 8.1. des Anhangs 2).</p>



		Titel	Kapitel	Konkordatstext	Erläuterungen	
8	2	Nutzungs- ziffern	Geschoss- flächenziffer (GFZ)	<p>Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauptnutzflächen HNF - Nebennutzflächen NNF - Verkehrsflächen VF - Konstruktionsflächen KF - Funktionsflächen FF <p>Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.</p> <p>Geschossflächenziffer = Summe aller Geschossflächen / anrechenbare Grundstücksfläche</p> <p>$GFZ = \text{Summe GF} / aGSF$</p>	<p>(1) Die Geschossflächenziffer ist definiert als Quotient aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Ziff. 8.1). Der französische Begriff „indice brut d'utilisation du sol“ bringt das klar zum Ausdruck. Die Geschossflächenziffer drückt am klarsten die tatsächliche Dichte an nutzbaren Geschossflächen aus und eignet sich damit auch für raumplanerische Vergleichszwecke.</p> <p>(2) Die Geschossflächenziffer als Dichtemass war ursprünglich als Ersatz für die bisher verbreitete Ausnutzungsziffer gedacht. Schliesslich wurde entschieden, dass die Kantone wahlweise die Ausnutzungsziffer beibehalten oder zur Geschossflächenziffer wechseln können (Beschluss des interkantonalen Organs zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 15. Januar 2009/Arrêté de l'Autorité intercantonale „Harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction“ du 15 janvier 2009).</p> <p>(3) Anlass für den Ersatz der Ausnutzungsziffer gaben deren Nachteile: In den jeweiligen kantonalen Definitionen der Ausnutzungsziffer waren die verschiedensten Geschossflächen von der Anrechnung ausgenommen, gelegentlich in der Absicht, diese Flächen zu privilegieren. Beispiel eines Kantons nicht anrechenbarer Geschossflächen: § 32 Abs. 2 und 3 BauV-AG, § 255 Abs. 3 PBG-ZH. Solche Ausnahmen boten Anlass für baupolizeiliche Kontrollprobleme und zudem führte die Nichtanrechenbarkeit von Geschossflächen dazu, dass sich die tatsächlichen baulichen Verhältnisse bei einem Grundstück von der ausgewiesenen Ausnutzungsziffer entfernten. Eine Ausnutzungsziffer nach § 32 BauV-AG ist offensichtlich nicht vergleichbar mit einer Ausnutzungsziffer nach § 255 PBG-ZH.</p> <p>(4) Die als harmonisiertes Nutzungsmass neu definierte Geschossflächenziffer verzichtet bis auf eine Ausnahme auf nicht anrechenbare Geschossflächen und trennt damit die Förderungsanliegen von der Dichteregulierung: Nicht anrechenbar sind einzig Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom kantonalen Gesetzgeber festzulegenden Mindestmass liegt. Beispiel: Art. 28 Abs. 3 BMBV-BE. Legt ein Kanton (oder eine allenfalls dafür zuständige Gemeinde) keine solche Mindesthöhe fest, dann ist auf den Zweck der Mindesthöhe abzustellen: Es sollen nur die für Wohn- und Arbeitszwecke nutzbaren Flächen angerechnet werden. Damit wird die effektiv erzielte Ausnutzung auf einfache Weise, nämlich weitgehend von aussen sowie anhand von Plänen, kontrollierbar. Eine Prüfung, welchem Zweck ein Raum dient, entfällt im Gegensatz zur Ausnutzungsziffer. Die bisher über die Ausnutzungsziffer erzielte Förderung bestimmter Räume kann mit anderen Instrumenten erreicht werden (Ausnutzungszuschläge usw.).</p> <p>(5) Bei der Definition der Geschossflächen und ihrer Komponenten stützt sich das Konkordat auf die SIA Norm 416 (2003) (SN 504 416) "Flächen und Volumen von Gebäuden". Danach ist die Geschossfläche die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Daraus folgt, dass alle Geschossflächen in einem Gebäude einschliesslich der Wandquerschnitte einzurechnen sind. Ebenfalls anzurechnen sind unabhängig von ihrer Nutzung die unterirdischen Geschossflächen wie etwa Fahrzeughallen und Lagerräume (siehe dazu Skizze 8.2 in Anhang 2).</p> <p>(6) Das Konkordat schliesst nicht aus, dass je ein eigenes Mass für die ober- und unterirdischen Geschossflächen festgelegt wird. Es braucht dann allerdings eine eigene Definition für unterirdische Geschossflächen; denn das Konkordat enthält dazu keine Regeln. Der Kanton Bern empfiehlt diese Unterscheidung seinen Gemeinden beim Umstieg von der bisherigen Ausnutzungsziffer auf die Geschossflächenziffer des Konkordates. Ausgeschlossen ist nur, beispielsweise die unterirdischen Geschossflächen als nicht anrechenbar zu erklären.</p> <p>(7) Festgelegt wird in der Regel in den Nutzungsplänen eine Geschossflächenziffer als Maximalmass. Das Konkordat sagt aber nichts zu diesem Mass und erlaubt damit auch die Festlegung von Mindestmassen. Es ist Sache der Kantone, die nicht einfache baupolizeiliche Durchsetzung von Mindestmassen zu regeln (mit einer „Baupflicht“: vgl. dazu Raum&Umwelt 2006 S. 45).</p> <p>(8) Für die Umrechnung einer bisherigen, kantonal definierten Ausnutzungsziffer in eine Geschossflächenziffer nach Konkordat gibt es nach hier vertretener Auffassung keine einfachen, überall gültigen Umrechnungsfaktoren. Beim Wechsel von der Ausnutzungsziffer zur Geschossflächenziffer erscheinen darum konkrete raumplanerische Überlegungen zur gewünschten baulichen Dichte vorteilhaft. Siehe dazu die Empfehlungen des Kantons Bern in BSIG Nr. 7/721.3/1.1 „BMBV - Umsetzung in den Gemeinden“, Ziff. 4.2. Der Kanton Freiburg hat demgegenüber für seine Gemeinden einen festen Umrechnungsfaktor festgelegt: Art. 178 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 1 RPBG-FR. Auch der Kanton Thurgau sieht unter den Übergangsbestimmungen Umrechnungswerte vor: § 122 Abs. 4 PBG-TG..</p>	Me d'u sol



		Titel	Kapitel	Konkordatstext	Erläuterungen	
8	3	Nutzungs-ziffern	Baumassen-ziffer (BMZ)	<p>Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.</p> <p>Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.</p> <p>Baumassenziffer = Bauvolumen über massgebendem Terrain / anrechenbare Grundstücksfläche</p> <p>$BMZ = BVm / aGSF$</p>	<p>(1) Die Baumassenziffer dient als Dichtemass und soll in seiner Definition gemäss Konkordat die bisher von einigen Kantonen verwendete Baumassenziffer vereinheitlichen. Sie ist definiert als Quotient des über dem massgebenden Terrain (Ziff. 1.1) liegenden Bauvolumens über der anrechenbaren Grundstücksfläche (Ziff. 8.1.): Kubikmeter Bauvolumen/Quadratmeter anrechenbare Grundstücksfläche.</p> <p>(2) Die Baumassenziffer wird traditionell für Arbeitszonen verwendet, wo die Geschossflächen eine geringere Bedeutung haben als in den Wohnzonen. Manchenorts ist die Baumassenziffer aber auch für Wohnzonen verwendet worden. Die Baumassenziffer drückt präzise die tatsächliche Dichte an oberirdischen Gebäudevolumen aus, was für viele ein entscheidender Vorteil ist. Sie liefert in diesem Bereich gute Dichtevergleiche zu raumplanerischen Zwecken, beispielsweise wenn die Frage gestellt wird, wie viel sichtbares Bauvolumen eine Landschaft, ein Quartier oder eine bestimmte Bauzone verträgt.</p> <p>(3) Als Bauvolumen gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Definiert werden muss deshalb dieses Volumen. Angerechnet werden alle geschlossenen Gebäudeteile, also auch die Dachaufbauten. Bei teilweise offenen Gebäudeteile gilt Folgendes: Das Konkordat rechnet offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, zu einem bestimmten, von den Kantonen festzulegenden Anteil an das Bauvolumen an. Dazu zählen beispielsweise die Volumen unter auskragenden Gebäudeteile: siehe dazu die Figur 8.3. Der anrechenbare Anteil kann in diesem Fall von den Kantonen aber auch auf Null festgesetzt werden: Beispiel: § 31 BauV-AG. Der Kanton Bern delegiert die Festlegung dieses Anteils an die Gemeinden: vgl. die Botschaft des Regierungsrates des Kantons Bern zu Art. 29 BMBV-BE. Offene Gebäudeteile, die mindestens zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, sind dagegen nach dem Konkordat voll anrechenbar. Beispiele sind überdeckte oder eingezogene Balkone.</p> <p>(4) Aus Gründen der Praktikabilität werden kleine, zur üblichen Gebäudegestaltung gehörende Vor- und Rücksprünge wie beispielsweise normale Vordächer, Kamine, Brüstungen usw. vernachlässigt, da sie nicht volumenbildend sind (siehe dazu für ZH Fritzsche/Bösch/Wipf: Zürcher Planungs- und Baurecht, Zürich 2011, Ziff. 14.1.6.2). Das Konkordat erwähnt das zwar nicht, doch entspricht dies dem Sinn der Baumassenziffer, wie sie aus der Skizze 8.3. des Anhangs 2 hervorgeht. Es ist davon auszugehen, dass das Konkordat hier den Kantonen einen gewissen Spielraum für eine eigene Praxis belässt.</p>	Me d'u sol
8	4	Nutzungs-ziffern	Überbauungs-ziffer (ÜZ)	<p>Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche / anrechenbare Grundstücksfläche</p> <p>$ÜZ = aGbF / aGSF$</p> <p>Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.</p>	<p>(1) Die Überbauungsziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der durch Gebäude (siehe Ziff. 2.1) beansprucht werden darf und damit indirekt den Anteil, der freizuhalten ist. Sie ist damit in gewissem Sinn, aber nicht genau das Gegenteil der Grünflächenziffer: Versiegelte Flächen für Fahrzeugabstellplätze sind keine Grünflächen im Sinne von Ziff. 8.5., aber auch nicht anrechenbare Gebäudefläche im Sinne von Ziff. 8.4.</p> <p>(2) Da es für die Begriffsbestimmung keine Rolle spielt, wie hoch das Gebäude auf der überbauten Grundstücksfläche ist, sagt die Überbauungsziffer nichts über die Nutzungsdichte und das architektonische Erscheinungsbild aus. Die Überbauungsziffer kann darum allein die bauliche Dichte nicht regeln, sie muss mindestens noch mit geeigneten Höhenmassen kombiniert werden. Beispiel: Vernehmlassungsentwurf PBG-NW vom 7. Mai 2013: Überbauungsziffer kombiniert mit einer Gesamthöhe).</p> <p>(3) Die anrechenbare Grundstücksfläche ist in Ziff. 8.1. definiert.</p> <p>(4) Die anrechenbare Gebäudefläche wird über die projizierte Fassadenlinie (Ziff. 3.3.) definiert. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile und bis zum zulässigen Mass vorspringende Gebäudeteile werden also nicht berücksichtigt (vgl. Ziff. 3.4). Figur 8.4 des Anhangs 2 illustriert diese Zusammenhänge. Auch Kleinbauten, Anbauten und das massgebende oder tiefer gelegte Terrain überragende Unterniveaubauten zählen zur anrechenbaren Gebäudefläche. Nicht dazu zählen dagegen versiegelte, aber nicht mit Gebäuden belegte Flächen wie beispielsweise Fahrzeugabstellplätze oder Gartensitzplätze oder andere nicht zu den Gebäuden im Sinne des Konkordates (Ziff. 2.1) zählende Anlagen.</p> <p>(5) Die anrechenbare Gebäudefläche im Sinne des Konkordats darf nicht verwechselt werden mit der „Gebäudegrundfläche“ im Sinne der Norm SIA 416 (2003) (SN 504 416), welche jene Fläche des Grundstücks umfasst, die „von Gebäuden oder Gebäudeteilen durchdrungen wird“. Die Definition der „Gebäudegrundfläche“ nach der SIA Norm eignet sich wenig für die bau- und planungsrechtlichen Regelungen. Es ist deshalb notwendig, im Unterschied dazu die Begriffe der anrechenbaren Gebäudefläche und damit der Fassadenflucht beziehungsweise der projizierten Fassadenlinie einzuführen und zu verwenden.</p>	Me d'u sol



		<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>
8	5	Nutzungs- ziffern	Grünflä- chenziffer (GZ)	<p>Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.</p> <p>Grünflächenziffer = anrechenbare Grünfläche / anrechenbare Grundstücksfläche GZ = aGrF / aGSF</p>	<p>(1) Die Grünflächenziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der nicht nur nicht überbaut werden darf, sondern unversiegelt zu erhalten ist. Die Grünflächenziffer erfüllt damit siedlungsgealterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen.</p> <p>(2) Die Grünflächenziffer hat nur indirekt einen Einfluss auf die bauliche Dichte: Grünflächen können nicht oberirdisch überbaut werden, wohl aber unterirdisch (unterirdische Bauten: Ziff. 2.4). Allerdings äussert sich das Konkordat nicht zur Frage, wie mächtig die Erdüberdeckung sein muss. Aus der Begriffsbestimmung lässt sich immerhin ableiten, dass sie natürlich oder bepflanzbar sein muss.</p> <p>(3) Die anrechenbare Grundstücksfläche ist in Ziff. 8.1. definiert.</p> <p>(4) Die anrechenbare Grünfläche umfasst Grundstücksteile, die</p> <ol style="list-style-type: none"> natürlich oder bepflanzt sind, und nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen. <p>Diese Definition lässt viel Interpretationsspielraum offen. Sie orientiert sich primär an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen im Sinne des Konkordats sind denn auch nicht unbedingt naturnah; denn sie können auch über unterirdischen Bauten (Ziff. 2.4) sowie Unterebenebauten (Ziff. 2.5) liegen. Es ist also durchaus möglich, dass ein Unterebenebau zur anrechenbaren Gebäudefläche bei der Überbauungsziffer zählt und gleichzeitig dank einer genügend mächtigen und bepflanzten Überdeckung gleichzeitig als Grünfläche im Sinne der Grünflächenziffer gilt. Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums „natürlich“ oder zumindest „bepflanzt“ ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, welcher einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht dauernd auszutrocknen droht. Mit Bepflanzung ist also keine solche gemeint, wie sie bei der Dachbegrünung verwendet wird. Es wird Sache der Kantone sein, dazu eine Praxis zu entwickeln. Auch Pflanzentröge sind nicht an die Grünfläche anrechenbar, wiewohl sie grün erscheinen mögen; denn es handelt sich nicht um eine natürliche Bodenfläche. Natürlich ist dagegen auch ein Steingarten mit minimaler Bepflanzung, nicht aber eine Terrasse mit Steinplatten. Dagegen können Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen sind, zur Gänze zur Grünfläche gerechnet werden. Keine anrechenbare Grünfläche sind Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen, weil die Begriffsbestimmung des Konkordats Abstellflächen ausdrücklich ausschliesst.</p> <p>(5) Zum Konkordatsbegriff der anrechenbaren Grünfläche wird sich beispielsweise gestützt auf die bisherigen kantonalen Regelungen eine Praxis entwickeln: Beispiele: § 24 PBV-LU (siehe dazu die Richtlinien der Gemeinde Kriens: www.kriens.ch), § 36 BauV-SO, Art. 39 BauG-NW.</p> <p>(6) Die gelegentlich verwendete Freiflächenziffer meint das Gegenteil der Überbauungsziffer, also die nicht mit Gebäuden überbaute Grundstücksfläche. Versiegelte, aber nicht überbaute Flächen zählen dort ebenfalls zur „Freifläche“. Beispiel: § 257 PBG-ZH.</p> <p>(7) Der französische Text des Konkordats enthält offensichtliche Fehler: siehe dazu Rz. 7 des französischen Kommentars.</p>

Anhang 3 – Art. 40 KRVO, nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben

Nachfolgende Bauvorhaben (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO) unterliegen lediglich der Anzeigepflicht:

1. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;
4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
7. Iglus, Tipizelte und dergleichen für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden;
8. Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
11. Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen;
12. unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte;
13. Technische Einrichtungen wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen, Pfähle, Stangen, Bänke;
14. Sicherheitsvorrichtungen wie
 - a) Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen;
 - b) Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen, Polsterungen und dergleichen für Sport- und Freizeitanlagen;
 - c) Sicherheitsgeländer;
18. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
19. bewegliche Weidezäune während der Weidezeit;
20. Fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten;
22. Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte und mobile Betonanlagen.

Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht gilt nicht für in Gefahrenzonen vorgesehene Bauvorhaben, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sowie allgemein für Bauvorhaben, die Gewässer, Gewässerschutzzonen und Moorbiotope gefährden könnten.

Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften des materiellen Rechts und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben Vorschriften des materiellen Rechts verletzt sein könnten, leitet die kommunale Baubehörde von Amtes wegen, auf Ersuchen der Fachstelle oder auf Hinweis von Dritten hin das Baubewilligungsverfahren ein.

Bauten und Anlagen gemäss Ziffer 7, 19 und 22 sind nach Ablauf der zulässigen Dauer, solche gemäss Ziffer 14 nach Gebrauch zu entfernen. Das beanspruchte Gelände ist in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Die entfernten Bau- oder Anlageteile sind zu entsorgen oder an zulässiger Stelle zu lagern.

Anhang 4 – Art. 40 KRVO, Bauvorhaben im vereinfachten Bewilligungsverfahren

Nachfolgende Bauvorhaben (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO) unterliegen dem Meldeverfahren:

2. Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
5. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m²;
6. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie:
 - a) Verpflegungs- und Verkaufsstätten;
 - b) Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte;
 - c) Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe;
 - d) Kinderspielplätze;
 - e) Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen;
 - f) Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten;
 - g) Strassenreklamen;
 - h) unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m²;
9. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
15. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;
16. nach dem Stand der Technik reflexionsarme Solaranlagen an Fassaden mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen;
17. Terrainveränderungen bis zu 1.0 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³;
21. Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden;

Anhang 5 - Baugesuch

1. Grundbuchauszug und Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Kasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; Zweckbestimmung der Räume;
5. Fassadenfluchten (Ansichten) (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angaben der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten;
6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer (Anhang 1-B) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA-Nr. 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elemente
7. Kubische Berechnung nach SIA- Nr. 416;
8. Berechnung der notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge.
9. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
10. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
11. Angabe der approximativen Baukosten;
12. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
13. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
14. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften samt Vorprüfungsbericht des kantonalen Tiefbauamtes;
15. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
16. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
17. Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);

18. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden und gebäudeähnlichen Bauten in der Gefahrenzone;
19. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
20. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
21. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporärer Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
23. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporärer Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporärer Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
26. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
27. Unterlagen für die Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
28. Angaben über Art, Qualität und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung für Bauabfälle der Fachstelle für Natur und Umwelt);
29. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
30. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular.
31. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke, unter Beilage einschlägiger Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);

