



Verordnung zum Baugesetz (BauV)

vom 22. Oktober 2012 (Stand 1. November 2021)

Der Grosse Rat des Kantons Appenzell I. Rh.,

gestützt auf Art. 92 des Baugesetzes vom 29. April 2012 (BauG), *

beschliesst:

I. Planungsrecht

Art. 1 Nutzungsplanung der Bezirke

¹ Eigentümer¹⁾ eines im Bezirk gelegenen Grundstückes haben das Recht, beim Bezirksrat eine ihr Grundstück betreffende Änderung des Nutzungsplanes zu beantragen.

² Lehnt der Bezirksrat den Antrag ab und sind seit der letzten Nutzungsplanrevision mindestens drei Jahre vergangen, legt er ihn der Standeskommission zur Vorprüfung und der nächsten Bezirksgemeinde zum Entscheid vor.

Art. 2 Quartierplanung

¹ Über die Einleitung des Quartierplanverfahrens entscheidet der Bezirksrat.

² Er ist zur Einleitung verpflichtet, wenn dies wenigstens die Hälfte der Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte der mit Quartierplan zu erschliessenden Fläche gehört, beantragt.

³ Die Quartierplanung ist bei Bedarf mit einer Landumlegung oder Grenzberreinigung zu verbinden.

Art. 3 Verfahren

¹ Für Quartierpläne ohne Landumlegung oder Grenzberreinigung gilt das in Art. 52 BauG bezeichnete Verfahren.

¹⁾ Die Verwendung der männlichen Bezeichnungen gilt sinngemäss für beide Geschlechter.

² Für Quartierpläne mit Landumlegung oder Grenzbereinigung gelten die Art. 13 ff. dieser Verordnung.

Art. 4 Form

¹ Der Quartierplan hat den Massstab 1:500 oder 1:1000 aufzuweisen und bei Bedarf über den Stand der Eigentumsverhältnisse Auskunft zu geben.

² Auf den Erlass eines Reglementes kann in Ausnahmefällen verzichtet werden.

Art. 5 Kostentragung

¹ Wesentliche Vorteile im Sinne von Art. 62 Abs. 2 BauG erwachsen insbesondere aus Quartierplanvorschriften, die gegenüber dem kantonalen Recht oder der Nutzungsplanung der Bezirke eine grössere Ausnutzung des Quartierplangebietes und seiner Parzellen gestatten.

² Die Kostenanteile der interessierten Grundeigentümer dürfen die Kosten des Quartierplanverfahrens nicht übersteigen.

Art. 6 Veranlagung

¹ Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage des Quartierplanes ist den kostenpflichtigen Grundeigentümern ein Kostenverteiler zuzustellen, aus dem die Gesamtkosten des Quartierplanes, die Gesamtsumme aller Grundeigentümerbeiträge und jedes einzelne Treffnis ersichtlich sind.

² Innerhalb der Auflagefrist kann jeder Grundeigentümer gegen den Kostenverteiler beim Bezirksrat Einsprache erheben und dabei seine grundsätzliche Kostentragungspflicht oder die Höhe seines Treffnisses bestreiten.

³ Der Bezirksrat versucht die Einsprache gütlich zu regeln. Wo keine gütliche Einigung möglich ist, entscheidet der Bezirksrat.

Art. 7 Fälligkeit und Zinspflicht

¹ Die Fälligkeit der Kostenanteile tritt 30 Tage nach Genehmigung des Quartierplanes durch die Standeskommission auch dann ein, wenn gegen den Kostenverteiler Einsprache oder Rekurs erhoben wurde.

² Ergibt die endgültige Veranlagung, dass ein geringerer als der entrichtete Betrag geschuldet ist, so wird der Überschuss von Amtes wegen zurückerstattet; ergibt sich dagegen, dass ein höherer als der entrichtete Betrag geschuldet ist, so wird die Nachforderung innert 30 Tagen nach Rechtskraft des letzten Entscheides fällig.

³ Fällige Beiträge unterliegen ohne Mahnung einem Verzugszins gemäss der kantonalen Steuergesetzgebung. Gleicherweise ist für zuviel bezahlte Beiträge ein Vergütungszins seitens des Bezirkes geschuldet.

Art. 7a * Gesetzliches Kaufsrecht

¹ Will ein Bezirk vom gesetzlichen Kaufsrecht wegen einer unterbliebenen Überbauung Gebrauch machen, teilt er dies dem Grundeigentümer frühestens zwei Jahre vor Ablauf der Überbauungsfrist schriftlich mit und lässt den Kaufwert schätzen.

² Ist die Fläche innert zweier Jahre nach der Ankündigung noch immer nicht überbaut, kann der Bezirk der gelegenen Sache das gesetzliche Kaufsrecht zum Preis des rechtskräftig geschätzten Marktwertes geltend machen.

³ Der Marktwert wird durch eine amtliche Schätzungskommission bestimmt. Die Standeskommission regelt für die Kommission und das Verfahren das Erforderliche.

Art. 8 Landwirtschaft mit besonderer Nutzung

¹ Die Landwirtschaft mit besonderer Nutzung ist beschränkt auf folgende Tierarten und Produktionsrichtungen: Schweinezucht, Schweinemast, Legehennenhaltung und Legehennenaufzucht.

² Für die Landwirtschaft mit besonderer Nutzung werden folgende maximale Tierbestände festgelegt:

a) Schweinezucht:	250 Tiere
b) Schweinemast:	1'000 Tiere
c) Legehennenhaltung:	18'000 Tiere
d) Legehennenaufzucht:	12'000 Tiere

³ Die Reglemente zu den Nutzungsplänen halten den für den Betrieb maximalen Tierbestand im Rahmen der Grenzwerte von Abs. 2 fest.

II. Erschliessung, Landumlegung und Grenzberreinigung

II.1. Erschliessung

Art. 9 Erschliessungsanlagen

¹ Als Erschliessungsanlagen gelten namentlich:

- a) Strassen und Wege samt den dazugehörenden Nebenanlagen;
- b) Kanalisationsleitungen für Schmutz- und Regenwasser;
- c) Wasserleitungen für Trink-, Brauch- und Löschwasser;
- d) Zuleitung für Gas und Elektrizität einschliesslich Trafostationen;
- e) Zuleitungen zur Datenübertragung für Telefonie, TV, Internet etc.

Art. 10 Etappenweise Erschliessung

¹ Mit Quartierplan kann die etappenweise Erschliessung eines Quartierplangebietes vorgesehen werden, wobei jede Etappe für sich erschlossen und abgerechnet wird.

Art. 11 Erschliessungsbeiträge und Gebühren

¹ Die Beiträge für die Erschliessung eines Quartierplangebietes dürfen gesamthaft die Projektierungs-, Erstellungs-, Rechtsauslösungs- und Landerwerbskosten nicht übersteigen und sind im Rahmen eines Perimeterverfahrens geltend zu machen.

² Für die Verteilung der Beitragslast auf die einzelnen Grundstücke sind vor allem zu berücksichtigen:

- a) die Lage des Grundstückes zur Erschliessungsanlage;
- b) die Grösse des erschlossenen Grundstückes;
- c) die Nutzungsmöglichkeiten.

³ Anschluss- und Benützungsgebühren sind so zu bemessen, dass die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen längerfristig selbsttragend sind.

⁴ Beiträge und Gebühren an Energie- und Wasserversorgungsanlagen werden von den zuständigen Versorgungsträgern geregelt. Die Bemessungsgrundsätze nach diesem Artikel sind zu beachten.

⁵ Die Fälligkeit der Erschliessungsbeiträge tritt 30 Tage nach der Erstellung des Werkes auch dann ein, wenn gegen den Kostenverteiler Einsprache oder Rekurs erhoben wurde. Im Übrigen gelten die Abs. 2 und 3 von Art. 7 dieser Verordnung sinngemäss.

II.2. Landumlegung und Grenzberreinigung

Art. 12 Einleitungsbeschluss

¹ Die Eröffnung eines Landumlegungs- oder Grenzberreinigungsverfahrens erfolgt durch Beschluss des Bezirksrates.

² Er ist zur Einleitung verpflichtet, wenn mindestens die Hälfte der Grundeigentümer, denen wenigstens die Hälfte des von der Landumlegung oder Grenzberreinigung zu ordnenden Gebietes gehört, dieselbe beantragt.

Art. 13 Landumlegung und Grenzberreinigung mit Quartierplan

¹ Der Beschluss des Bezirksrates auf Einleitung eines Quartierplanverfahrens mit Landumlegung oder Grenzberreinigung und gegebenenfalls Neuzuteilung von Parzellen wird den beteiligten Grundeigentümern mit der Einladung zu einer Aussprache schriftlich mitgeteilt. Die Grundeigentümer können ihre Wünsche sofort oder innert zehn Tagen schriftlich bekanntgeben.

² Der Vorschlag für die Neuzuteilung der Grundstücke, die Berreinigung der beschränkten dinglichen Rechte, die Entschädigungen, der Flächenausgleich und die Verlegung der Kosten des Verfahrens wird den Beteiligten mündlich oder schriftlich bekanntgegeben. Diese können ihre Einwendungen bei mündlichen Verhandlungen sogleich, jedenfalls aber innert zehn Tagen seit Kenntnisnahme mitteilen.

³ Der Bezirksrat beschliesst über die bereinigte Vorlage und teilt seine Beschlüsse den Beteiligten schriftlich mit.

⁴ Der Quartierplan, nicht aber Landumlegung, Grenzberreinigung und Kostenverteiler, wird der Standeskommission zur Vorprüfung vorgelegt und anschliessend öffentlich aufgelegt.

⁵ Während der Auflagefrist kann gegen den Quartierplan schriftlich Einsprache erhoben werden; die beteiligten Grundeigentümer können zudem gegen die Landumlegung, Grenzberreinigung und die Kostenverteilung schriftlich Einsprache erheben.

⁶ Einsprachen werden vom Bezirksrat entschieden.

⁷ Der Quartierplan ist zusammen mit der vom Bezirksrat genehmigten Landumlegung mit Neuzuteilung der Parzellen und Grenzbereinigung der Standeskommission zur Genehmigung zu unterbreiten.

⁸ Mit der Genehmigung durch die Standeskommission wird nebst dem Quartierplan die Landumlegung (Neuzuteilung der Parzellen, Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte, Verlegung der Grundpfänder) oder die Grenzbereinigung (Flächenausgleich) rechtskräftig und ist im Grundbuch von Amtes wegen einzutragen. Für die Eintragung im Grundbuch dürfen keine Gebühren erhoben werden. Vorbehalten bleibt der Entscheid über Entschädigungen und Verfahrenskosten.

Art. 14 Grundsätze

¹ In die Landumlegung oder Grenzbereinigung eines Quartiers werden in der Regel sämtliche im Wesentlichen noch nicht überbauten Grundstücke einbezogen und neu eingeteilt. Die beschränkten dinglichen Rechte und die Grundpfänder sind zu bereinigen.

² Das für Strassen, Wege und Plätze, öffentliche Kinderspielplätze sowie andere öffentliche Bauten und Anlagen benötigte Land ist von der Gesamtfläche abzuziehen. In der Regel soll der Abzug 20 Prozent nicht übersteigen, soweit der Bezirk nicht eigenes Land einwerfen kann.

³ Jeder Beteiligte, der ein Grundstück einwirft, das sich nach seiner Grösse und Lage zur Überbauung eignet, hat Anspruch auf Zuteilung eines neuen Grundstückes. Dieses soll nach dem in Abs. 2 dieses Artikels erwähnten Abzug im Verhältnis zu den anderen Liegenschaften gleichwertig sein. Bisher mit dem Grundstück verbundene Vorzüge und Nachteile sind möglichst zu berücksichtigen.

⁴ Jeder Beteiligte hat das neu zugeteilte Grundstück mit den bereinigten beschränkten dinglichen Rechten zu übernehmen.

⁵ Die grundpfandgesicherten Gläubiger haben die den Pfandschuldnern neu zugeteilten Grundstücke anstelle der abgetretenen als Pfand anzunehmen.

Art. 15 Darstellung und Inhalt

¹ Den Landumlegungen oder Grenzbereinigungen ist ein Plan im Massstab von 1:500 oder 1:1000 zugrunde zu legen, der über den Stand der Eigentumsverhältnisse Kenntnis gibt. Hiefür ist, wo eine Grundbuchvermessung besteht, eine beglaubigte Kopie des Grundbuchplanes zu verwenden.

² Ein von der Urkundsperson beglaubigtes Verzeichnis hat über die Grundeigentümer und die beschränkten dinglichen Rechte Auskunft zu geben.

³ Der Entwurf für einen gleichzeitig durchgeführten Quartierplan hat auf den Vorschlag für die Landumlegung und Grenzberichtigung Rücksicht zu nehmen.

⁴ Der Vorschlag für die Landumlegung oder Grenzberichtigung hat Auskunft zu geben über:

- a) den Flächeninhalt der bestehenden und neu zuzuteilenden Parzellen unter genauer Angabe des Abzuges für Strassen, Wege, Plätze sowie andere öffentliche Bauten und Anlagen;
- b) allfällige Entschädigungen der Grundeigentümer;
- c) die Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte und die Verlegung der Grundpfänder;
- d) die Höhe der Verfahrenskosten und ihre Verteilung auf die Beteiligten und interessierten Grundeigentümer.

Art. 16 Entschädigungen

¹ Die Eigentümer, deren Grundstücke sich nicht zur Überbauung eignen, werden mit Geld abgefunden. Der Entschädigung ist der realisierbare Verkehrswert zugrunde zu legen. Ausnahmsweise können solchen Eigentümern Anteilsrechte an einem Grundstück – allenfalls verbunden mit dem Anrecht auf ein Stockwerkeigentum – zugeteilt werden.

² Das für Erschliessungsanlagen sowie öffentliche Kinderspielplätze benötigte Land ist nicht zu entschädigen.

³ Unerhebliche Vor- und Nachteile, die sich für einen Grundeigentümer durch Neuzuteilung ergeben, werden nicht ausgeglichen. Wesentliche Vor- und Nachteile wie die Aufhebung einer Baubeschränkung oder die Einräumung einer wirtschaftlich besonders begehrten Lage sind unter den Beteiligten zu entschädigen.

⁴ Wenn über den Anspruch und die Höhe der Entschädigungen keine Vereinbarung zustande kommt, wird hierüber gemäss kantonalem Enteignungsgesetz (EntG) entschieden.

Art. 17 Verfahrenskosten

¹ Die Kosten des Verfahrens bestehen aus den Quartierplankosten und aus den Landumlegungs- und Grenzberichtigungskosten.

² Hinsichtlich der Quartierplankosten sind die Art. 5 ff. dieser Verordnung anwendbar.

³ Die Kosten der Landumlegung und Grenzberreinigung tragen die beteiligten Grundeigentümer nach Massgabe der ihnen erwachsenden, allfällige Nachteile übersteigenden Vorteile. Eigentümer bereits überbauter Grundstücke, die nicht in die Landumlegung oder Grenzberreinigung einbezogen werden, können zur Kostentragung beigezogen werden, wenn ihre Grundstücke durch die Umlegung oder Berreinigung wesentliche Vorteile erhalten.

⁴ Für die Fälligkeit der Landumlegungs- und Grenzberreinigungskosten gilt Art. 7 dieser Verordnung sinngemäss.

Art. 18 Landumlegung und Grenzberreinigung ohne Quartierplan

¹ Bei einer Landumlegung oder Grenzberreinigung, die mit keinem Quartierplan verbunden sind, gelten die Art. 13 ff. dieser Verordnung, soweit sie sich mit der Landumlegung oder Grenzberreinigung befassen, sinngemäss.

III. Baurechtliche Bestimmungen

III.1. Kantonale Bauvorschriften

III.1.A. Abbruch und Wiederaufbau

Art. 19

¹ Der Abbruch einer Baute, die gestützt auf Art. 7 BauG wieder aufgebaut werden soll, darf nicht erfolgen, bevor der Entscheid über den Wiederaufbau vorliegt.

² Wiederaufbauten müssen grundsätzlich der Baute, an deren Stelle sie treten, in Grösse, Standort, äusserer Erscheinung und Nutzungsart entsprechen. Art. 7 Abs. 1 BauG bleibt vorbehalten.

III.1.B. Schutz des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes

Art. 20 Dacheinschnitte und -aufbauten

¹ Dacheinschnitte und -aufbauten sind nur zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die architektonische Gestaltung und die Materialwahl gut in das Gesamtbild des Baues einordnen.

Art. 21 Antennen

¹ Fernsehausantennen und Parabolspiegel sind an geschützten Objekten und in Ortsbildschutzzonen bewilligungspflichtig.

Art. 22 Anschriften und Reklamen

¹ Firmenanschriften kennzeichnen den Standort eines Produktions- oder Dienstleistungsbetriebs mit Firmennamen, gegebenenfalls mit Branchenhinweis und Firmensignet.

² Eigenreklamen werben für Produkte, Dienstleistungen, Veranstaltungen und dergleichen, die mit dem Standort der Reklame in einem örtlichen Zusammenhang stehen.

³ Fremdreklamen werben für Produkte, Dienstleistungen, Veranstaltungen und dergleichen, die mit dem Standort der Reklame in keinem örtlichen Zusammenhang stehen.

⁴ Der örtliche Zusammenhang ist gegeben, wenn die Reklame am Gebäude selbst oder in dessen unmittelbarer Nähe, z.B. Vorplatz, Betriebsareal, Garten, angebracht ist.

Art. 23 Zulässigkeit von Anschriften und Reklamen

¹ Die Standeskommission bestimmt die Voraussetzungen, unter denen Firmenanschriften und Eigenreklamen bewilligungspflichtig sind, und erlässt Vorschriften über die je Gebäude höchstzulässige Anzahl und Grösse derselben.

² Das Anbringen von Anschlagstellen ist bewilligungspflichtig.

³ Fremdreklamen sind nur an Anschlagstellen zulässig.

⁴ Der Bezirksrat setzt Bewilligungs- und Benützungsgebühren fest und erlässt für die öffentlichen Anschlagstellen besondere Benützungsvorschriften, die der Genehmigung durch das Departement bedürfen.

⁵ Die Strassengesetzgebung sowie strengere Bestimmungen der Bezirke zum Schutze des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes bleiben vorbehalten.

III.1.C. Rücksichtnahme auf Behinderte und Betagte

Art. 24 Behindertengerechtes Bauen

¹ Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 69 BauG sind, soweit zumutbar, so zu gestalten, dass sie für Behinderte und Betagte zugänglich und benutzbar sind.

² Bei Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 dieses Artikels ist eine angemessene Zahl von Abstellplätzen für Personenwagen von Behinderten zu erstellen.

³ Die Standeskommission kann anerkannte Regeln und Richtlinien für das behindertengerechte Bauen verbindlich erklären.

Art. 25 Anpassbarer Wohnungsbau

¹ Neubauten von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen haben einen behindertengerechten Zugang aufzuweisen und sind im Grundriss so zu gestalten, dass sie im Bedarfsfall den Bedürfnissen behinderter Bewohnerinnen und Bewohner angepasst werden können.

² Abstellplätze für Personenwagen müssen im Bedarfsfall in angemessener Zahl den Bedürfnissen behinderter Bewohnerinnen und Bewohner angepasst werden können.

³ Werden Liftanlagen eingebaut, müssen sie für Behinderte und Betagte zugänglich und benutzbar sein. Wenn kein Lift eingebaut wird, muss wenigstens die Möglichkeit des nachträglichen Einbaus eines Treppenliftes gewährleistet sein.

⁴ Die Standeskommission kann anerkannte Regeln und Richtlinien für den anpassbaren Wohnungsbau verbindlich erklären.

Art. 26 Aussenanlagen

¹ Beim Neubau von gemeinsamen Aussenanlagen mehrerer Wohnbauten ist sicher zu stellen, dass Verbindungswege sowie der Zugang zu Einrichtungen wie Sandkästen und Grillstellen im Bedarfsfall behindertengerecht angepasst werden können, soweit dies auf Grund der topographischen Verhältnisse nicht zu einem unverhältnismässigen Aufwand führt.

III.1.D. Plätze

Art. 27 Abstellplätze für Personenwagen und Zweiräder

¹ Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen ist den Bedürfnissen entsprechend und gemäss den besonderen Vorschriften der Standeskommission durch die Baubewilligungsbehörde festzulegen.

² Abstellplätze für Zweiräder sind in angemessener Anzahl bereitzustellen.

³ Bei Garagen für mehr als fünf Fahrzeuge können mechanische Lüftungsanlagen vorgeschrieben werden.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde legt die nach Art. 70 Abs. 3 BauG zu leistenden Ersatzabgaben in den Parkplatzfonds des jeweiligen Bezirks. Dieser dient dem Bau und Unterhalt von öffentlich benutzbaren Abstellplätzen.

Art. 28 Abstellplätze für Abfuhrgut

¹ Für Abfuhrgut sind geeignete Abstellplätze auf privatem Grund zu erstellen. Wo die Verhältnisse es erfordern, kann das Aufstellen von Containern angeordnet werden.

III.1.E. Gestaltungsvorschriften

Art. 29 Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig. Anpassungen des Terrains an Bauten sind nur im erforderlichen Ausmass zulässig.

² Der natürliche Abfluss des Oberflächenwassers darf durch bauliche Massnahmen nicht beeinträchtigt werden. Eine allfällige Beeinträchtigung ist durch den Verursacher zu beheben.

³ Terrainveränderungen sind an der Grenze von Grundstücken aufeinander abzustimmen.

⁴ Ohne schriftliches Einverständnis der Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.5 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überstiegen wird. Mit Quartierplan können abweichende Regelungen getroffen werden.

⁵ Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von 1.5 m ohne schriftliches Einverständnis der Nachbarn erstellt werden, wenn sie von der Nachbargrenze einen Abstand von mindestens 0.5 m einhalten. Sind höhere Stützmauern unumgänglich, haben sie ohne andere Vereinbarung mit den Nachbarn bzw. vorbehältlich einer anderen Regelung im Quartierplan von der Grenze einen Abstand im Umfang ihrer Höhe einzuhalten; die Baubewilligungsbehörde kann zudem Material- und Ausführungsart vorschreiben.

⁶ Gegenüber Strassen richten sich die Abstände von Böschungen und Stützmauern nach der Strassengesetzgebung.

Art. 30 Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken

¹ Grenzeinfriedungen (volle oder durchbrochene Mauern und Zäune) dürfen in den Bauzonen an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn auf die Grenze gesetzt werden. Sie dürfen maximal eine Höhe von 1.5 m aufweisen.

² Sicht-, Witterungsschutze und ähnliche Anlagen dürfen maximal eine Höhe von 2 m aufweisen und müssen von der Grenze einen Abstand von mindestens 2 m einhalten. Solche Anlagen dürfen nur aufgestellt werden, wenn sie gut gestaltet sind und sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen.

³ Grünhecken (Lebhäge) dürfen in den Bauzonen an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn auf die Grenze gepflanzt werden. Ohne Einwilligung des Nachbarn dürfen sie eine Höhe von 2 m nicht übersteigen.

⁴ Die Abstände von Einfriedungen und Grünhecken gegenüber Strassen richten sich nach der Strassengesetzgebung.

⁵ Massgebendes Niveau für die Messung der Höhen ist das Terrain an der Grundstücksgrenze. Bei ungleicher Höhe gilt das tiefere Niveau.

Art. 31 Garagenausfahrten

¹ Garagenausfahrten auf Strassen und Trottoirs sind eben anzulegen. Eine Steigung oder Neigung von mehr als fünf Prozent ist bei Strassen ohne Trottoirs 1.5 m hinter dem Fahrbahnrand und bei Strassen mit Trottoirs 1 m hinter dem Trottoirrand zulässig. Die Steigung darf höchstens zwölf Prozent betragen.

² Garagenausfahrten dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die freie Sicht muss entsprechend den Normen und den Empfehlungen der Fachorganisationen gewährleistet sein.

³ Garagenausfahrten sind in der Regel so anzulegen, dass die Fahrzeuge vor der Garage abgestellt werden können, ohne Trottoir oder Fahrbahn in Anspruch zu nehmen; sie müssen wenigstens 5 m tief sein.

III.1.F. Grossbauten und Verkaufsstellen**Art. 32**

¹ Grossbauten dürfen nur in den Bauzonen, unter Ausschluss der Wohn-, Sport-, Camping-, Freihalte- und Weilerzonen, erstellt werden. Zur Verhinderung von Immissionen kann die Baubewilligungsbehörde besondere Anordnungen verfügen, insbesondere bezüglich der Beschränkung der Zahl der Abstellplätze für Personenwagen.

² Sofern die Bezirke im Baureglement nichts anderes festlegen, gelten als Grossbauten unter anderem Verkaufsstellen mit gesamthaft mehr als 250 m² Nettoverkaufsfläche.

³ Vorbehältlich einer anderen Regelung durch den Bezirk können Verkaufsstellen mit einer Nettoverkaufsfläche von mehr als 250 m² nur aufgrund eines Quartierplanes bewilligt werden.

⁴ Für die Berechnung der Nettoverkaufsfläche werden jene Nettogeschossflächen berücksichtigt, die dem Kunden zugänglich sind, zuzüglich Bedienungs-, Pult-, Gestell- und Auslageflächen. Bei Ausstellungsräumen für Möbel, Motorfahrzeuge und dergleichen gilt nur die Hälfte der effektiven Verkaufsfläche als Nettoverkaufsfläche im Sinne dieser Vorschriften.

⁵ Als Verkaufsstellen gelten ein oder mehrere Unternehmen, deren Nettoverkaufsflächen in enger räumlicher Beziehung zueinander stehen und die unter sich eine bauliche oder planerische Einheit bilden.

⁶ Ein Grundstück, auf welchem eine Grossbaute erstellt werden soll, gilt nur dann als erschlossen, wenn die Kapazität der benachbarten öffentlichen Strassen für den zu erwartenden zu- und abfliessenden Verkehr ausreicht. Die Einmündung einer Erschliessungsstrasse hat den Anforderungen der Verkehrssicherheit zu genügen.

III.2. Vorschriften zur Einzelbauweise

III.2.A. Terrain

Art. 33 Massgebendes Terrain

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

III.2.B. Gebäude

Art. 34 Gebäude

¹ Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

Art. 35 An-, Klein- und Kleinstbauten

¹ Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

² Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

³ Als zulässige Masse für An- und Kleinbauten gelten 50 m² Grundfläche, 10 m Gebäudelänge sowie eine Gesamthöhe von 4.5 m und eine traufseitige Fassadenhöhe von 3 m bei Schrägdächern bzw. höchstens 3 m Fassadenhöhe bei Flachdächern. An- und Kleinbauten dürfen nur ein Vollgeschoss aufweisen.

⁴ An- und Kleinbauten dürfen in allen Zonen mit einem verminderten Grenzabstand von 2 m erstellt werden. Für Kleinbauten gelten gegenüber anderen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück keine Gebäudeabstände.

⁵ Als Kleinstbauten gelten Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die der Lagerung von Gerätschaften, der Unterbringung von Tieren oder der Einhausung von technischen Anlagen dienen. Als zulässige Masse gelten 10 m² Grundfläche, 4 m Gebäudelänge sowie 2.5 m Gesamthöhe und bei Flachdächern 2.5 m Fassadenhöhe. *

⁶ Für provisorische Gebäude, Kleinstbauten sowie gedeckte Holzlager und dergleichen erlässt die Baubewilligungsbehörde die für die Vermeidung von Störungen erforderlichen Vorschriften im Einzelfall.

Art. 36 Unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten dürfen ausser gegen Strassen, Bahnlinien und öffentliche Gewässer bis auf 1 m an die Grenze gerückt werden.

² Als unterirdische Bauten gelten solche, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

Art. 37 Unterniveaubauten

¹ Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zu 1 m über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

² Unterniveaubauten dürfen ausser gegen Strassen, Bahnlinien und öffentliche Gewässer bis auf 1 m an die Grenze gerückt werden.

Art. 38 Bienenhäuser

¹ Bienenhäuser haben in der Abflugrichtung der Bienen einen Abstand von mindestens 20 m, auf den übrigen Seiten von mindestens 6 m zur Grenze einzuhalten.

III.2.C. Gebäudeteile

Art. 39 Fassadenflucht

¹ 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.

Art. 40 Fassadenlinie

¹ Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Art. 41 Projizierte Fassadenlinie

¹ Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Art. 42 Vorspringende Gebäudeteile

¹ Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis 2 m (Ausladung) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – höchstens die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnittes einnehmen.

Art. 43 Rückspringende Gebäudeteile

¹ Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

² Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade höchstens um 2 m zurückversetzt und nehmen höchstens die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnittes ein.

III.2.D. Gebäudelänge und Gebäudebreite

Art. 44 Gebäudelänge

¹ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Art. 45 Gebäudebreite

¹ Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Art. 46 Bemessung

¹ Bei der Bemessung der Gebäudelänge und -breite sind eingeschossige Anbauten miteinzubeziehen.

Art. 47 Höchstmass

¹ In der offenen Bauweise wird die Gebäudelänge von Wohnbauten auf 32 m beschränkt.

² Mit Quartierplan kann die Gebäudelänge und -breite sowohl von Wohnbauten als auch von Gewerbe- oder Industriebauten im Einzelnen festgelegt werden.

III.2.E. Mehrlängenzuschlag

Art. 48 Begriff

¹ Der Mehrlängenzuschlag entspricht der Vergrösserung des Grenzabstandes im Verhältnis zur Überschreitung einer festgelegten Gebäudelänge und -breite.

Art. 49 Berechnungsvorschriften

¹ Ist die Gebäudelänge oder -breite einer Baute länger als 15 m, so ist der zu ihr gemessene Grenzabstand pro Meter Mehrlänge um 0.3 m, im Maximum um 5 m, zu vergrössern.

² Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgebenden Gebäudelänge und -breite sind bei gestaffelten Gebäuden die unter einem Winkel von 45 Grad zurückspringenden Gebäudeteile nicht zu berücksichtigen.

Art. 50 Anwendungsbereich

¹ Mehrlängenzuschläge gelten in den Wohnzonen und für Gebäude in andern Zonen, sofern diese unmittelbar an eine Wohnzone angrenzen. Entlang von Strassen und von Baulinien gilt kein Mehrlängenzuschlag.

III.2.F. Massgebliche Höhen**Art. 51** Gesamthöhe

¹ Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Art. 52 Fassadenhöhe

¹ 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 mindestens einen Meter gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Als Brüstung gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.

Art. 53 Höhengvorschriften

¹ Es gelten folgende maximale Gesamthöhen:

- | | | |
|----|---|--------|
| a) | in der zweigeschossigen Bauweise: | 10.5 m |
| b) | in der dreigeschossigen Bauweise: | 13.5 m |
| c) | in der viergeschossigen Bauweise sowie in der Gewerbe- und Industriezone: | 16.5 m |

² Traufseitig gelten folgende maximale Fassadenhöhen:

- | | | |
|----|---|------|
| a) | in der zweigeschossigen Bauweise: | 7 m |
| b) | in der dreigeschossigen Bauweise: | 10 m |
| c) | in der viergeschossigen Bauweise sowie in der Gewerbe- und Industriezone: | 13 m |

³ Im Quartierplan kann der Bezirk die Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss Abs. 1 erhöhen oder verringern, sofern eine gute Eingliederung der Gebäude ins Landschafts-, Orts- und Strassenbild gewährleistet ist.

⁴ In der fünf- und mehrgeschossigen Bauweise legt der Bezirk die Gesamt- und Fassadenhöhe im Quartierplan fest.

Art. 54 Höhenzuschlag

¹ Für Bauten im geneigten Gelände wird für die Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen ein Zuschlag eingeräumt. Der Zuschlag entspricht dem Durchschnitt der Höhen des massgebenden Terrains über Meer an den tal- und bergseitigen Gebäudeecken (Fassadenlinie), abzüglich der Höhe über Meer der tiefst gelegenen Gebäudeecke.

Art. 55 Kniestockhöhe

¹ Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Art. 56 Lichte Höhe

¹ 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.

² Mit einem Quartierplan kann die lichte Höhe im Einzelnen festgelegt werden.

III.2.G. Geschosse

Art. 57 Voll-, Dach-, Attika- und Untergeschosse

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

³ Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.1 m nicht überschreiten und deren Dachflächen maximal einen Drittel der Gebäudelänge bzw. -breite durch Dachaufbauten durchbrochen werden.

⁴ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2.5 m zurückversetzt sein. Die Geschossfläche des Attikageschosses darf nicht mehr als die Hälfte der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

⁵ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 1 m über die Fassadenlinie hinausragt.

Art. 58 Einzelne Vorschriften

¹ Es sind folgende Vollgeschosse zulässig:

- a) in der zweigeschossigen Wohnzone: zwei Vollgeschosse;
- b) in der dreigeschossigen Wohnzone sowie in der Wohn- und Gewerbezone: drei Vollgeschosse;
- c) in der Kernzone sowie in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen: vier Vollgeschosse.

² Die Bezirke können die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in den Zonenplänen verringern und im Rahmen von Quartierplänen um ein zusätzliches Vollgeschoss erhöhen.

³ In Kernzonen, dreigeschossigen Wohnzonen, dreigeschossigen Wohn- und Gewerbebezonen sowie in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen können mit einem Quartierplan auch mehr als fünf Vollgeschosse zugelassen werden.

III.2.H. Abstände und Abstandsbereiche

Art. 59 Grenzabstand

¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Art. 60 Grosser und kleiner Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand wird von jener Gebäudeseite gemessen, die am meisten Hauptwohnräume aufweist (in der Regel die besonnte Längsseite).

² Der kleine Grenzabstand wird von allen übrigen Gebäudeseiten gemessen (Schmalseiten und in der Regel die beschattete Längsseite).

³ Bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden, bei verschiedenen Gesamt- und Fassadenhöhen, bei geschweiften und gebrochenen Gebäudeformen und bei Ost-West-Ausrichtung des Gebäudes entscheidet die Baubewilligungsbehörde sinngemäss über die Messung des Grenzabstandes.

Art. 61 Ungleiche Grenzabstände und Grenzgebäude

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und mit Genehmigung der Baubewilligungsbehörde können die Grenzabstände ungleich verteilt werden. In Kern-, Wohn-, Wohn- und Gewerbe- sowie Freihaltezonen und in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ist bei offener Bauweise jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn ein Ausweis über die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch vorliegt.

² Die Nachbarn können bei offener Bauweise mit Genehmigung der Baubewilligungsbehörde Gebäude an oder auf die Grenze stellen. Die Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn ein Ausweis über die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch vorliegt. Bei bestehenden Gebäuden an oder auf der Grenze wird aber auch ohne Bestehen einer Dienstbarkeit das Recht auf einen Anbau vermutet.

³ Bei zusammengebauten Häusern können mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn und mit Genehmigung der Baubewilligungsbehörde bestehende Bauten erhöht werden. Die Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn ein Ausweis über die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch vorliegt.

Art. 62 Einzelne Vorschriften

¹ Innerhalb der gleichen Zonen gelten folgende Grenzabstände:

- a) in der Kernzone, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, in der Freihaltezone sowie in der Wohn- und Gewerbezone für reine Gewerbebauten untereinander
 - 1. Kleiner Grenzabstand: 4 m
 - 2. Grosser Grenzabstand: 4 m
- b) in der zwei- und dreigeschossigen Wohnzone
 - 1. Kleiner Grenzabstand: 4 m
 - 2. Grosser Grenzabstand: 8 m
- c) in der Wohn- und Gewerbezone, sofern lit. a nicht zutrifft
 - 1. Kleiner Grenzabstand: 4 m
 - 2. Grosser Grenzabstand: 6 m
- d) in der Gewerbe- und Industriezone: ein Drittel der traufseitigen Fassadenhöhe, mindestens aber 3 m.

² Gegenüber angrenzenden Zonen ist der Grenzabstand der empfindlicheren Zone einzuhalten. Gebäude in der Gewerbe- und Industriezone haben gegenüber anderen Zonen einen Drittel der traufseitigen Fassadenhöhe, mindestens aber 5 m Grenzabstand einzuhalten.

³ Die Bezirke können in Reglementen die Grenzabstandsvorschriften erhöhen oder mit Quartierplänen verringern, sofern dadurch die öffentlichen Interessen an einer gesunden, zweckmässigen Bauweise trotzdem gewahrt werden können.

⁴ Vorbehalten bleibt die Strassengesetzgebung.

Art. 63 * Gebäudeabstand

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

² In den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbezonon entspricht der Gebäudeabstand dem kleineren der gesetzlichen Grenzabstände. Dieser gilt auch bei mehreren Gebäuden auf demselben Grundstück.

Art. 64 Ausnahmen

¹ Steht auf einem Nachbargrundstück ein altrechtliches Gebäude, welches nach den neuen Bestimmungen zu nahe an der Grenze liegt, so kann ein geringerer Gebäudeabstand bewilligt werden, sofern das neue Gebäude den Grenzabstand einhält und keine unhygienischen oder sonst unerwünschten Verhältnisse entstehen. Andernfalls ist die Baubewilligungsbehörde befugt, eine Vergrösserung des Grenzabstandes aufzuerlegen.

² Mit einem Nutzungs- oder Quartierplan kann die geschlossene Bauweise vorgesehen werden.

Art. 65 Baubereich

¹ Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungs- oder Quartierplanverfahren festgelegt wird.

Art. 65a * Gewässerabstand

¹ Von öffentlichen Gewässern ist mindestens ein Abstand von 5 m oder der Abstand gemäss Gewässerraumlinie einzuhalten. Der Abstand bemisst sich ab Rand des Bachbetts. Abweichende Abstände können im Einzelfall durch das Departement verfügt oder bewilligt werden.

III.2.I. Nutzungsziffern

Art. 66 Anrechenbare Grundstücksfläche

¹ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

³ Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

Art. 67 Geschossflächenziffer

¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- a) Hauptnutzflächen HNF
- b) Nebennutzflächen NNF
- c) Verkehrsflächen VF
- d) Konstruktionsflächen KF
- e) Funktionsflächen FF

³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.5 m liegt.

Art. 67a * Ausnützungsziffer

¹ Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis zwischen der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Die Summe der anrechenbaren Geschossflächen besteht aus:

- a) Hauptnutzflächen HNF
- b) Verkehrsflächen VF
- c) Konstruktionsflächen KF

³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.5 m liegt.

Art. 68 Baumassenziffer

¹ Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

³ Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

Art. 69 Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Art. 70 Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Art. 71 Energiegerechte Bauweise

¹ Wird die Konstruktionsstärke der Aussenwand und des Dachs aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie für die Berechnung der Nutzungsziffern nur mit 35 cm zu berücksichtigen.

Art. 72 * Einzelne Vorschriften

¹ Das zulässige Mass der Bebauung und Nutzung gilt als erfüllt, wenn entweder die Geschossflächenziffer oder die Ausnutzungsziffer eingehalten ist.

² Sofern die Bezirke in ihren Reglementen oder in Quartierplänen nichts anderes festlegen, beträgt die Geschossflächenziffer:

- a) in der zweigeschossigen Wohnzone: 0.7
- b) in der dreigeschossigen Wohnzone: 0.9
- c) in der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone: 1.2, wobei der Wohnanteil höchstens 0.7 betragen darf
- d) in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone: 1.4, wobei der Wohnanteil höchstens 0.9 betragen darf

³ Sofern die Bezirke in ihren Reglementen oder in Quartierplänen nichts anderes festlegen, beträgt die Ausnützungsziffer:

- a) in der zweigeschossigen Wohnzone: 0.5
- b) in der dreigeschossigen Wohnzone: 0.65
- c) in der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone: 0.8, wobei der Wohnanteil höchstens 0.5 betragen darf
- d) in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone: 1.0, wobei der Wohnanteil höchstens 0.65 betragen darf

⁴ Die Bezirke können in ihren Reglementen und Quartierplänen minimale Geschossflächenziffern oder Ausnützungsziffern vorsehen und für andere Zonen Geschossflächenziffern oder Ausnützungsziffern festlegen. Das Mass der zulässigen Bebauung und Nutzung kann auch mit anderen Mitteln (z.B. Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer) festgelegt werden.

III.3. Bauten ausserhalb der Bauzone

Art. 73 Streusiedlungsgebiete a) Standortgebundenheit

¹ In den im kantonalen Richtplan bezeichneten Gebieten mit traditioneller Streubauweise gilt die Änderung der Nutzung von Gebäuden, die Wohnungen enthalten, für landwirtschaftsfremde Wohnzwecke als standortgebunden, wenn sie nach der Änderung maximal zwei Wohnungen enthalten und ganzjährig bewohnt werden.

² Das zulässige Mass der Änderung richtet sich nach den Art. 74 und 75 dieser Verordnung. Bei der Berechnung des zulässigen Masses werden Bewilligungen für zonenfremde Änderungen, die nach dem 1. Juli 1972 erteilt worden sind, angerechnet.

Art. 74 b) Bauernhäuser mit angebautem Ökonomietrakt

¹ Bei Bauernhäusern mit angebautem Ökonomietrakt kann die bestehende Wohnfläche (Geschossfläche) innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens um maximal 150 m² erweitert werden.

² Geringfügige Veränderungen der Gebäudehülle können bewilligt werden, wenn sie für das Erreichen angemessener Raumhöhen und Belichtungsverhältnisse unabdingbar sind.

Art. 75 c) Frei stehende Wohngebäude

¹ Bei frei stehenden Wohnbauten kann die bestehende Wohnfläche (Geschossfläche) um bis zu 30 Prozent erweitert werden, höchstens aber um 100 m². Erweiterungen innerhalb des vorhandenen Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet.

Art. 76 d) Weitere Bestimmungen

¹ Für Bewilligungen nach den Art. 74 und 75 dieser Verordnung gelten die Voraussetzungen von Art. 39 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV).

² Die äussere Erscheinung im Sinne von Art. 39 Abs. 3 lit. c RPV gilt dann als im Wesentlichen gewahrt, wenn die geänderte Baute die prägenden gestalterischen Elemente und die Proportionen der herkömmlichen Bauweise im Streusiedlungsgebiet übernimmt. Ausnahmen können nur bewilligt werden, wenn gestalterische Verbesserungen erzielt werden.

³ Die für alle alten und neuen Nutzungen objektiv erforderlichen Wohn- und Nebenräume müssen im bestehenden angebauten oder frei stehenden, für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigten Gebäudevolumen untergebracht werden. An- und Kleinbauten können als Ausnahme bewilligt werden, wenn das bestehende Gebäudevolumen zur Aufnahme der Wohn- und Nebenräume objektiv nicht ausreicht und eine gute gestalterische Lösung sichergestellt ist.

⁴ Die Erteilung einer Baubewilligung für zonenkonforme Bauvorhaben im Sömmerungsgebiet ist mit der Auflage eines Nutzungsverbotes für zonenfremde Nutzungen während der Sömmerungszeit zu verbinden. Vorübergehende zonenfremde Wohnnutzungen können bewilligt werden. *

Art. 77 Abbruch und Wiederaufbau

¹ Abbruch und Wiederaufbau von zonenwidrigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen richten sich nach Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) und den darauf gestützten Bestimmungen der Raumplanungsverordnung. Abs. 2 dieses Artikels bleibt vorbehalten.

² Der Abbruch und Wiederaufbau von Wohnbauten in Streusiedlungsgebieten kann bewilligt werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- a) Die Herrichtung der Baute für ein zeitgemässes Wohnen ist aus objektiven Gründen anders nicht möglich;
- b) es liegt ein Projekt für einen Neubau vor, welcher die Stellung, die Ausrichtung, die Proportionen und die prägenden gestalterischen Elemente der abzubrechenden Baute übernimmt; eine Ausnahme kann nur bewilligt werden, wenn der Neubau gegenüber dem abzubrechenden Bau eine gestalterische Verbesserung bringt.

³ In Sömmerungsgebietszonen ist der Abbruch und Wiederaufbau sowie die Erweiterung von Alpgebäuden, die nicht mehr landwirtschaftlichen Zwecken dienen, nicht zulässig. Die Standeskommission kann ausnahmsweise einen Abbruch und Wiederaufbau bewilligen, wenn die Instandsetzung der Baute offensichtlich unverhältnismässig wäre und gleichzeitig die neue Baute gesamthaft und in den Einzelteilen der alten Baute entspricht.

Art. 78 Einschränkungen für nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe

¹ Bauten und Anlagen eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung müssen erhöhten Anforderungen an die Gestaltung und Einpassung in die Landschaft genügen. Nicht zulässig sind insbesondere Fahrnisbauten wie Zelte, Partyzelte, Container, Baubarracken.

III.4. Ausnahmen

Art. 79

¹ Ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von Art. 77 Abs. 1 BauG liegen vor, wenn:

- a) die Anwendung der Vorschriften für die Bauherrschaft zu einer offensichtlichen Härte führt oder ohne Ausnahmegewilligung die Erstellung von Bauten und Anlagen mit besonderer Zweckbestimmung verunmöglicht wird;
- b) eine den öffentlichen Interessen, namentlich den Anliegen der Raumplanung besser entsprechende Lösung ermöglicht werden kann.

IV. Baubewilligungsverfahren

Art. 80 Baugesuch

¹ Das Baugesuch hat die für die baupolizeiliche Prüfung notwendigen Unterlagen wie Situations- und Grundbuchplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte (mit massgebendem Terrain) und Erschliessungspläne (insbesondere Strassen und Kanäle) zu enthalten. In den Plänen sind Bauwerk (Neubau, Abbruch und bestehende Bauteile) und Umgebungsgestaltung darzustellen.

² Die Baubewilligungsbehörde kann weitere Unterlagen verlangen soweit sie für die Beurteilung der Gesuche unerlässlich sind. Gesuche für Materialablagerungs- und Materialentnahmestellen haben folgende zusätzlichen Unterlagen zu enthalten: Höhenlinienplan mit den ursprünglichen und den geänderten Höhenlinien, aussagekräftige Geländeschnitte, Etappierungsplan für den Ablagerungs- bzw. Abbauvorgang, Rekultivierungsplan und Angaben über Massnahmen zur Minimierung der visuellen und übrigen Immissionen während des Betriebs.

³ Zusammen mit dem Baugesuch sind die Unterlagen für alle weiteren, gleichzeitig zu entscheidenden Verfahren einzureichen.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit. Sie weist unvollständige Gesuche zurück bzw. fordert fehlende Unterlagen an.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde leitet die vollständigen Unterlagen unverzüglich an das Departement weiter; dem Nachführungsgeometer ist eine Bauanzeige zuzustellen.

Art. 81 Stellungnahmen der Fachkommission

¹ Liegt dem Baugesuch keine Stellungnahme der Fachkommission im Sinne von Art. 65 Abs. 7 BauG bei, wird eine solche von der Baubewilligungsbehörde in folgenden Fällen zwingend eingeholt:

- a) bei Kulturobjekten;
- b) in Ortsbildschutz- oder Kernzonen;
- c) im Gebiet ausserhalb der Bauzonen.

Das Departement und die Baubewilligungsbehörden können in weiteren Fällen eine Stellungnahme einholen, insbesondere bei Baugesuchen mit grossen Bauvolumen oder an gut einsehbaren Standorten.

² Im Rahmen der Vorprüfung von Nutzungs- und Quartierplänen sowie von Schutzregistern für Kultur- und Naturobjekte ist der Fachkommission ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen.

Art. 82 Visierung

¹ Bauten und Anlagen sind grundsätzlich zu visieren.

² Bei geringfügigen Bauvorhaben, die keine nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, kann von der Visierung abgesehen werden.

³ Aufschüttungen und Stützmauern sind nur dann zu visieren, wenn sie die Höhe von einem Meter überschreiten.

⁴ Auf Verlangen der Baubewilligungsbehörde haben die Visiere das Gebäude mit allen Hauptquerschnitten und dem Dachfirst in voller Höhe, mit markierter Dachneigung und mit den 2 m überschreitenden Ausladungen kenntlich zu machen.

⁵ Nach Abschluss des Rechtsmittelverfahrens sind die Visiere innert Monatsfrist zu entfernen. Die Baubewilligungsbehörde kann eine vorzeitige Entfernung verfügen.

Art. 83 Koordinationsverfahren

¹ Erfordert die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen Verfügungen auch von Stellen des Kantons oder des Bundes, leitet die Baubewilligungsbehörde das Baugesuch an das Departement (verfahrensleitende Behörde) weiter.

² Das Departement leitet die Gesuchsunterlagen an die betroffenen Stellen weiter und setzt diesen eine Frist zur Behandlung der Gesuche.

³ Liegen die Entscheide der betroffenen Stellen vor, prüft das Departement, ob sie widerspruchsfrei sind. Ist dies nicht der Fall, versucht das Departement zusammen mit den betroffenen Stellen, die Widersprüche zu beheben. Es kann dazu Koordinationsverhandlungen ansetzen.

⁴ Das Departement leitet die Entscheide an die Baubewilligungsbehörde weiter, welche sie gemeinsam mit dem eigenen Entscheid eröffnet. Allfällige ablehnende Entscheide werden auf demselben Weg vorab und separat eröffnet.

Art. 84 Fristen im Baubewilligungsverfahren

¹ Das Departement setzt den beteiligten Stellen Fristen, so dass ein Entscheid über das Baugesuch und die mit diesem zu koordinierenden Entscheide innert den nachfolgenden maximalen Fristen sichergestellt werden kann:

- a) zehn Wochen, wenn keine Einsprachen vorliegen;
- b) zwölf Wochen, wenn Einsprachen zu behandeln sind.

² Bei Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, beträgt die Frist maximal fünf Monate.

³ Bei einfachen Vorhaben setzt das Departement Fristen, welche die Maximalfristen nach Abs. 1 dieses Artikels angemessen unterschreiten.

⁴ Der Fristenlauf beginnt, sobald der Baubewilligungsbehörde die vollständigen Gesuchsunterlagen vorliegen. Sind Bewilligungen kantonaler Behörden einzuholen, beginnt der Fristenlauf mit Eintreffen der vollständigen Gesuchsunterlagen beim Departement. Ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, beginnt der Fristenlauf, sobald der zuständigen Behörde der vollständige Bericht über die Umweltverträglichkeit vorliegt.

⁵ Die Fristen im Sinne dieses Artikels stehen still während:

- a) der Zeit zwischen dem Anfordern und dem Eintreffen zusätzlicher, für die Gesuchsbehandlung unabdingbarer Unterlagen;
- b) einer allfälligen schriftlichen Anhörung des Gesuchstellers zu Einsprachen oder zum Entwurf von Verfügungen;
- c) der Dauer von Einigungsverhandlungen;
- d) der Hauptferienzeit im Sommer jeweils vom 15. Juli bis und mit 15. August.

Art. 85 Fristen im Genehmigungsverfahren für Nutzungs- und Quartierpläne

¹ Im Verfahren zur Genehmigung von Nutzungs- und Quartierplänen gelten folgende Maximalfristen:

- a) Vorprüfung: zwölf Wochen;
- b) Genehmigung: vier Wochen, wenn bei betroffenen Behörden und Stellen keine Stellungnahmen eingeholt werden müssen, andernfalls acht Wochen.

² Der Fristenlauf beginnt, sobald der Vorprüfungs- bzw. Genehmigungsbehörde die erforderlichen Unterlagen vorliegen. Art. 83 Abs. 3 sowie Art. 84 Abs. 5 lit. a–d dieser Verordnung gelten sinngemäss.

Art. 85a * Wirkung der Fristen

¹ Kann eine am Verfahren beteiligte Stelle die vom Departement gesetzte Frist nicht einhalten, zeigt sie dies mit Angabe der Gründe dem Departement unverzüglich an, welches über das weitere Vorgehen entscheidet.

Art. 86 * Baukontrollen

¹ Kontrollpflichtige Baustadien sind:

- a) Erstellung des Schnurgerüstes;
- b) Vollendung des Rohbaues;
- c) Vollendung der Feuerungsanlagen;
- d) Anschluss an die Kanalisation vor Eindeckung des Grabens;
- e) Vollendung des Baues vor dem Bezug.

In der Baubewilligung wird festgelegt, welche Baustadien von der Bauherrschaft bzw. von der verantwortlichen Bauleitung zu melden sind.

² Die Behörde hat die Bauten und Anlagen in der Regel innert drei Tagen nach dem Zugang der Anzeige auf ihre Übereinstimmung mit den genehmigten Plänen zu überprüfen bzw. überprüfen zu lassen.

³ Mängel sind unverzüglich zu beheben. Behebt die Bauherrschaft die Mängel nicht freiwillig, verfügt die Baubewilligungsbehörde die Einstellung der Bauarbeiten, sofern durch deren Fortsetzung die Beseitigung der Mängel erschwert würde und ordnet die notwendigen Massnahmen an.

IV^{bis}. Mehrwertabgabe ***Art. 87 *** Feststellung des Mehrwertes

¹ Die amtliche Schätzungskommission, die für das gesetzliche Kaufsrecht zuständig ist, stellt nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung oder der Abparzellierung den Mehrwert von Amtes wegen fest und erlässt die entsprechende Verfügung.

² Die Genehmigungsbehörde meldet der Schätzungskommission, der für das Grundbuch zuständigen Stelle, dem Steueramt und dem Bezirk der gelegenen Sache rechtskräftige Einzonungen, die Bewilligungsbehörde rechtskräftige Abparzellierungen. *

Art. 87a * Grundstücksveräußerung

¹ Als Veräußerung eines Grundstückes gelten Eigentumswechsel, Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt oder Einräumung von Baurechten.

² Nicht als Veräußerung gelten der Eintritt in die Eigentümerstellung durch eine Erbengemeinschaft und der Eigentumsübergang am Grundstück an einen gesetzlichen Erben im Rahmen einer Erbteilung sowie die Eigentumsübertragung durch güterrechtliche Auseinandersetzung.

Art. 87b * Grundstücksüberbauung

¹ Bei der Überbauung eines Grundstücks wird die Abgabe mit Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

² Beim Bau von Mehrfamilienhäusern wird die Abgabe zwei Jahre nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

³ Die Groberschliessung eines Grundstücks gilt nicht als Überbauung.

Art. 87c * Meldung

¹ Die für das Grundbuch zuständige Stelle meldet dem Bezirk, der Baubewilligungsbehörde und dem Steueramt der gelegenen Sache Handänderungen von Grundstücken, die der Mehrwertabgabe unterliegen, das Steueramt dem Bezirk die Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt für solche Grundstücke und die Baubewilligungsbehörde die Überbauung solcher Grundstücke. *

Art. 87d * Erhebung der Abgabe

¹ Der Bezirk erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit.

² Wird innert dreier Jahre eine landwirtschaftliche Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung zu Eigentum erworben, ist der bei der Einzonung errechnete Mehrwert um den verwendeten Betrag zu kürzen.

³ Beträgt der Bodenmehrwert weniger als Fr. 20'000.–, wird keine Abgabe erhoben.

⁴ In Härtefällen können Ratenzahlungen gewährt und Abgaben gestundet werden. Die Stundungsdauer darf in der Regel fünf Jahre nicht überschreiten.

V. Schlussbestimmung

Art. 88 Übergangsbestimmungen

¹ Die bestehenden Nutzungs- und Quartierplanungen bleiben bis zur Anpassung an diese Verordnung in Kraft. Die Anpassung hat spätestens innert 15 Jahren zu erfolgen. Die Standeskommission kann diese Frist angemessen verlängern.

² Werden Nutzungs- und Quartierpläne geändert, sind diese zwingend an diese Verordnung anzupassen.

³ Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung hängig sind, werden nach bisherigem Recht erledigt.

⁴ Baugesuche für Bauvorhaben in Gebieten, für welche ein Quartierplan erlassen wurde, werden bis zur Anpassung der Quartierplanung nach den bisherigen Einzelbauvorschriften erledigt.

⁵ Unter bisherigem Recht bewilligte Bauten bleiben in ihrem Bestand gewährleistet.

Art. 89 Inkrafttreten

¹ Diese Verordnung tritt gleichzeitig mit dem Baugesetz vom 29. April 2012 auf den 1. Januar 2013 in Kraft.

Art. 90 * ...

Änderungstabelle – Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	cGS Publikation
22.10.2012	01.01.2013	Erlass	Erstfassung	-
11.03.2014	11.03.2014	Art. 90	aufgehoben	-
01.12.2014	01.12.2014	Ingress	geändert	-
06.02.2017	01.05.2017	Art. 7a	eingefügt	-
06.02.2017	01.05.2017	Art. 85a	eingefügt	-
06.02.2017	01.05.2017	Art. 86	geändert	-
06.02.2017	01.05.2017	Titel IV ^{bis}	eingefügt	-
06.02.2017	01.05.2017	Art. 87	geändert	-
06.02.2017	01.05.2017	Art. 87a	eingefügt	-
06.02.2017	01.05.2017	Art. 87b	eingefügt	-
06.02.2017	01.05.2017	Art. 87c	eingefügt	-
06.02.2017	01.05.2017	Art. 87d	eingefügt	-
23.10.2017	23.10.2017	Art. 35 Abs. 5	geändert	-
23.10.2017	23.10.2017	Art. 63	geändert	-
23.10.2017	23.10.2017	Art. 65a	eingefügt	-
23.10.2017	23.10.2017	Art. 67a	eingefügt	-
23.10.2017	23.10.2017	Art. 72	geändert	-
23.10.2017	23.10.2017	Art. 76 Abs. 4	eingefügt	-
25.10.2021	01.11.2021	Art. 87 Abs. 2	geändert	2021-35
25.10.2021	01.11.2021	Art. 87c Abs. 1	geändert	2021-35

Änderungstabelle – Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	cGS Publikation
Erlass	22.10.2012	01.01.2013	Erstfassung	-
Ingress	01.12.2014	01.12.2014	geändert	-
Art. 7a	06.02.2017	01.05.2017	eingefügt	-
Art. 35 Abs. 5	23.10.2017	23.10.2017	geändert	-
Art. 63	23.10.2017	23.10.2017	geändert	-
Art. 65a	23.10.2017	23.10.2017	eingefügt	-
Art. 67a	23.10.2017	23.10.2017	eingefügt	-
Art. 72	23.10.2017	23.10.2017	geändert	-
Art. 76 Abs. 4	23.10.2017	23.10.2017	eingefügt	-
Art. 85a	06.02.2017	01.05.2017	eingefügt	-
Art. 86	06.02.2017	01.05.2017	geändert	-
Titel IV ^{bis}	06.02.2017	01.05.2017	eingefügt	-
Art. 87	06.02.2017	01.05.2017	geändert	-
Art. 87 Abs. 2	25.10.2021	01.11.2021	geändert	2021-35
Art. 87a	06.02.2017	01.05.2017	eingefügt	-
Art. 87b	06.02.2017	01.05.2017	eingefügt	-
Art. 87c	06.02.2017	01.05.2017	eingefügt	-
Art. 87c Abs. 1	25.10.2021	01.11.2021	geändert	2021-35
Art. 87d	06.02.2017	01.05.2017	eingefügt	-
Art. 90	11.03.2014	11.03.2014	aufgehoben	-