Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

Vom 27. Oktober 1998 (Stand 1. Januar 2015)

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft,

gestützt auf § 74 Absatz 2 der Kantonsverfassung[1)],

beschliesst:

1 Allgemeines

§ 1 Zweck und Geltungsbereich

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

[2] Sie gilt für alle Bereiche, die vom Raumplanungs- und Baugesetz Basel-Landschaft[2)] geregelt werden.

§ 1a * Bestimmungen IVHB

[1] Die mit einem # markierten Bestimmungen gelten ausschliesslich für die Gemeinden, welche die IVHB noch nicht übernommen haben. Nach Übernahme der mit der IVHB verbundenen Änderungen auf Gemeindeebene gilt der nachfolgende Abschnitt 7 Bestimmungen IVHB.

2 Raumplanung

2.1 Information und Mitwirkung

§ 2 Bekanntmachung der Vernehmlassungsergebnisse

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

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

1) GS 29.276, SGS 100
2) GS 33.289, SGS 400

*** Änderungstabellen am Schluss des Erlasses**

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

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

§ 3a * Technische Aufbereitung der Planunterlagen

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

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

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

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

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

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

[7] Die Vorgaben werden den Gemeinden in Form von technischen Weisungen durch das Amt für Raumplanung zur Verfügung gestellt. Die technischen Weisungen sind mit der GIS-Koordinationsgruppe Kanton-Gemeinden abzustimmen (gemäss § 8 GeoVO[1)]).

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

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

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

1) GS 30.694, SGS 211.58

§ 3b * Genehmigungsnachführung, Archivierung und Publikation

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

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

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

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

[5] Das Amt für Raumplanung integriert die von der Gemeinde und deren Nachführungsstelle erhaltenen verbindlichen Geobasisdaten in die kantonale Geodatenbank und veröffentlicht diese über die kantonalen Geodienste. Für die Datenabgabe gilt die Gebührenverordnung für Geobasisdaten und Geodienste (GeoGV[1)]).

§ 3c * Verfahren betreffend Interpretation von Zonengrenzen

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

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

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

§ 3d * Technische Anpassung an die Daten der amtlichen Vermessung

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

1) GS 37.1, SGS 211.57

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

2.2 Kantonale Richtplanung

§ 4 Inhalt der kantonalen Richtplanung

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

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

2.3 Kantonale Nutzungsplanung

§ 5 Subsidiäre kommunale Baulinien

[1] Sofern die Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung feststellen, dass sich in Abweichung der gesetzlichen Bauabstände entlang von Kantonsstrassen, öffentlichen Gewässern und Bahnlinien die Ziehung von Baulinien aufdrängt, fordern sie die Bau- und Umweltschutzdirektion auf, innert 3 Monaten die Erklärung abzugeben, ob sie die Baulinien selbst ziehen oder die Ziehung der Baulinien der Gemeinde überlassen will.

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

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

§ 6 Rechtskraftbescheinigung

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

2.4 Kommunale Nutzungsplanung

2.4.1 Zonenvorschriften

§ 7 Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften

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

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

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

§ 8 Gewachsenes Terrain # *

[1] Als gewachsenes Terrain gilt:

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

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

§ 9 Gebäudeprofil und Dachaufbauten

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

2.4.2 Schutzzonen und schützenswerte Einzelobjekte

§ 10 Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte

[1] Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte bezwecken:

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

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

§ 11 Landschaftsschutzzonen

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

§ 12 Landschaftsschonzonen

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

§ 13 Uferschutzzonen

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

§ 14 Grundwasser- und Quellschutzzonen

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

§ 15 Versickerungszonen

[1] Versickerungszonen gewährleisten die uneingeschränkte Versickerung von unverschmutztem Abwasser.

§ 16 Ortsbildschutzzonen

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

§ 17 Ortsbildschonzone

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

§ 18 Denkmalschutzzonen und Denkmalschutzeinzelobjekte

[1] Denkmalschutzzonen dienen der Erhaltung von Schutzobjekten und ihrer Umgebung.

[2] Denkmalschutzeinzelobjekte sind kantonal geschützte Kulturdenkmäler.

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

§ 19 Archäologische Schutzzonen

[1] Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.

2.4.3 Erschliessungsplanung

§ 20 Erschliessungsprogramm

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

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

2.4.4 Gebiete für neue Verkaufseinheiten

§ 21 Begriff und Anforderungen

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

[2] Verkaufseinheiten müssen baulich und erschliessungsmässig eine Einheit bilden.

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

§ 22 Erschliessung

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

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

§ 22a * Gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr

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

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

[3] Für die Spitzenzeiten ist das Angebot nachfragegerecht zu verdichten.

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

§ 23 Verfahren bei Erweiterungen

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

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

§ 24 Berechnung der Nettoladenfläche

[1] Zur Nettoladenfläche zählen alle der Kundschaft zugänglichen ober- und unteridischen Verkaufs- und Ausstellungsflächen.

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

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

3 Baulandumlegung und Grenzmutationen

3.1 Einleitung des Umlegungsverfahrens und Festlegung des Perimeters

§ 25 Antrag auf Einleitung des Umlegungsverfahrens

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

§ 26 Abgrenzung des Umlegungsperimeters

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

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

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

§ 27 * Vorprüfung

[1] Der Umlegungsperimeter ist zur Vorprüfung dem Amt für Geoinformation einzureichen. Dieses holt den Mitbericht des Amtes für Raumplanung und bei Bedarf von weiteren Dienststellen ein.

§ 28 * Beschluss über die Baulandumlegung

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

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

§ 29 Anmeldung für Anmerkung im Grundbuch

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

[2] Das Amt für Geoinformation lässt die Anmerkung im Grundbuch auf Antrag der Vollzugskommission löschen, sobald allfällige Einsprachen gegen den Kostenverteiler rechtskräftig erledigt und die Ausgleichszahlungen sowie die Umlegungskosten geleistet bzw. sichergestellt sind. *

§ 30 Grösse der Vollzugs- und Schätzungskommission

[1] Die Vollzugskommission besteht aus 3 bis 7, die Schätzungskommission aus 3 bis 5 Mitgliedern.

§ 31 * Umlegungsbann

[1] Zuständige kantonale Behörde für tatsächliche oder rechtliche Änderungen an Grundstücken des Umlegungsgebietes ist das Amt für Geoinformation.

3.2 Durchführung der Baulandumlegung

§ 32 Erlass des Strassennetzplanes und der Bau- und Strassenlinienpläne

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

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

§ 33 Reduktion für Flächen des Gemeinbedarfs

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

§ 34 Neue Verkehrsanlagen

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

§ 35 Bestehende Verkehrsanlagen

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

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

§ 36 Amtliche Vermessung

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

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

§ 37 Neuzuteilungsplan

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

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

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

§ 38 Entscheide der Schätzungskommission

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

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

§ 39 Genehmigung des Neuzuteilungsplanes

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

[2] Der Regierungsrat nimmt bei der Genehmigung eine Rechtskontrolle vor. Er prüft insbesondere, ob das Baulandumlegungsverfahren korrekt durchgeführt wurde, ob sich der Neuzuteilungsplan auf eine rechtskräftige Nutzungsplanung abzustützen vermag, und ob eine vollständige Bereinigung der Rechte und Lasten vorliegt.

3.3 Vereinfachtes Verfahren

§ 40 * Grenzregulierung

[1] Bevor die Gemeinde über den neuen Grenzverlauf beschliesst, holt er die Stellungnahme des Amtes für Geoinformation ein.

3.4 Baulandumlegung nach privatrechtlicher Vereinbarung

§ 41 Baulandumlegung nach privatrechtlicher Vereinbarung

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

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

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

3.5 Grenzmutationen

§ 42 Bewilligungspflicht

[1] Folgende Mutationsbegehren bedürfen einer Bewilligung:

a. Grenzmutationen an überbauten Grundstücken;

b. Grenzmutationen an unüberbauten Grundstücken, die an eine Kantonsstrasse angrenzen;

c. Grenzmutationen an Grundstücken ausserhalb von Bauzonen oder an Grundstücken, die sowohl innerhalb als auch ausserhalb einer Bauzone liegen;

d. * Grenzmutationen an Grundstücken, sofern das neue Grundstück nicht an einen öffentlichen Fahrweg anstösst;

e. Grenzmutationen an Grundstücken, die sich über eine Gemeindegrenze erstrecken;

f. Grenzmutationen, die erkennbar mit Auflagen verknüpft sind;

g. * Grenzmutationen bei der Begründung von selbständigen und dauernden Rechten (z.B. Baurechten), die sich nicht über ein ganzes Stammgrundstück erstrecken;

h. Grenzmutationen an Grundstücken, welche von einem beabsichtigten oder laufenden Baugesuch betroffen sind;

i. * Privatrechtlich vereinbarte Baulandumlegungen;

j. * Grenzmutationen an Grundstücken mit einem belasteten Standort (Art. 5 AltlV).

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

§ 43 Bewilligungsverfahren

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

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

[3] Das Amt trifft sowohl zustimmende als auch ablehnende Entscheide.

§ 44 Auflagen

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

4 Allgemeine Bauvorschriften

4.1 Baureife der Grundstücke

§ 45 Mindestbreite von Anmerkungsgrundstücken

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

[2] Bei besonderen Verhältnissen kann die Bewilligungsbehörde Ausnahmen gestatten.

4.2 Nutzung der Grundstücke

§ 46 Massgebende Parzellenfläche für die Berechnung der baulichen Nutzung # *

[1] Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Ausnützungsziffer nach ORL[1)] ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend, sofern nicht die Gemeinde die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG vorgesehen hat.

[2] Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.

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

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

§ 47 Berechnung der Bebauungsziffer # *

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

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

§ 48 Berechnung der Nutzungsziffer # *

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

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

§ 49 Berechnung der Ausnützungsziffer # *

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

1) ORL: Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung der ETH Zürich.

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

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

§ 50 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

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

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

§ 51 Parzellierung, unternutzte Parzellen

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

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

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

4.3 Abstände und Baulinien

4.3.1 Oberirdische Bauten (Bauten und Bauteile, die über dem gewachsenen Terrain liegen)

§ 52 Hauptbauten # *

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

[2] Massgebend für die Berechnung des Grenzabstandes sind die Fassadenlängen und die Geschosszahlen. Unabhängig von den in den Zonenvorschriften der Gemeinde festgelegten Gebäudeprofilen gilt für die Bemessung des Grenzabstandes eine Fassadenhöhe bis 4,5 m als eingeschossig. Für weitere Geschosse kommen je 3,5 m dazu (vgl. nachstehende Konkordanztabelle zur Berechnung des Grenzabstandes; GZ = Geschosszahl, FH = Fassadenhöhe, FL = Fassadenlänge):[1] *

	GZ 1	**GZ 2**	**GZ 3**	**GZ 4**	**GZ 5**
	FH bis 4,5 m	FH 4,5–8 m	FH 8–11,5 m	FH 11,5–15 m	FH 15–18,5 m
FL bis 6 m	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
FL über 6–12 m	2,5	3,0	4,0	5,0	6,0
FL über 12–24 m	3,0	4,0	5,5	7,0	8,5
FL über 24–36 m	3,0	5,0	7,0	9,0	11,0

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

a. * Giebeldreiecke von mehr als 6 m Höhe (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Sparren bis First Oberkante Sparren) werden um ihre halbe Höhe zur Fassadenhöhe hinzugerechnet.[2]

b. * Beträgt die Dachneigung traufseits mehr als 60°, wird die Fassade bei Satteldächern bis zum First und bei Mansardendächern bis zum Mittelfirst voll gerechnet.[3]

c. * Fassadeneinschnitte werden nicht berücksichtigt, wenn der Einschnitt nicht mindestens 4,00 m lang ist oder 1/4 der Fassadenlänge beträgt.[4]

[4] Ist der Baukörper

a. * in der Höhe gestaffelt und/oder in der Tiefe abgesetzt,[5] oder

b. * in der Bauflucht mindestens 20° geknickt,[6]

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

[5] Bei runden Bauten oder runden Fassadenteilen bemisst sich der Grenzabstand analog der Tabelle gemäss Absatz 2. Anstelle der Fassadenlänge gilt die Sehnenlänge (vgl. Anhänge).[7] *

[6] Bei atypischen Fassaden legt die Baubewilligungsbehörde den Grenzabstand fest.

1) Vgl. Anhang 1, S. 1.
2) Vgl. Anhang 1, S. 1.
3) Vgl. Anhang 1, S. 2.
4) Vgl. Anhang 1, S. 3.
5) Vgl. Anhang 1, S. 4.
6) Vgl. Anhang 1, S. 5.
7) Vgl. Anhang 1, S. 6.

§ 53 Bauteile, welche die Fassade überragen

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

a. Haupt- und Vordächer bis 1 m,

b. offene Balkone, sofern sie weniger als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen, bis 1,00 m,

c. * andere Bauteile bis 0,50 m.[1)]

2 Über Baulinien und gesetzliche Abstände dürfen bis 1,50 m hervorragen:

Hauptdächer, Vordächer und offene, durchgehende Balkone. Andere Bauteile dürfen die Fassade nur bis 0,50 m überragen.[2)] *

3 Fallen Bau- und Strassenlinie zusammen, bedürfen Hauptdächer, Vordächer und Balkone einer lichten Höhe von 2,50 m über der Trottoirebene und eines Abstandes von mindestens 0,50 m vom Trottoirrand. Andere Bauteile dürfen die Fassade nur bis 0,20 m überragen.[3)] *

4 Fallen Bau- und Strassenlinie zusammen und ist kein Trottoir vorhanden, haben sämtliche Bauteile, welche die Fassade überragen, eine lichte Höhe von 4,50 m einzuhalten.

§ 54 Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien

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

a. Anlagen der Energie- und Wasserversorgung sowie der Telekommunikation

b. Velounterstände in Leichtbauweise

c. allseits offene Carports

d. Windfänge bis 4 m² Grundfläche

e. Pergolen

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

§ 55 Bauten und Anlagen auf einer Verkehrsfläche

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

1) Vgl. Anhang 1, S. 7.
2) Vgl. Anhang 1, S. 8.
3) Vgl. Anhang 1, S. 9.

§ 56 Duldung öffentlicher Einrichtungen

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

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

§ 57 Nebenbauten # *

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

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

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

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

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

§ 58 Bauten über einer Verkehrsfläche

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

[2] Überführungen, Übergänge, Transportanlagen etc. haben über der Fahrbahn eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m freizuhalten.

§ 59 Lärmschutzmassnahmen im Bereich von Verkehrsflächen

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

a. schallabsorbierend sind,
b. die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen,
c. das Ortsbild nicht verunstalten, und
d. die Strassen- oder Bahneigentümerin bzw. der Strassen- oder Bahneigentümer zustimmt.

[2] Die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

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

§ 60 Lärmschutzbaulinien

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

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

§ 61 Konkurrenzierende Abstände

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

[2] Baulinien gehen den Abstandsvorschriften gemäss § 95 RBG vor.

§ 62 Gartengestaltungsmassnahmen an Gewässern und Waldrändern

[1] Übliche Gartengestaltungsmassnahmen sind zulässig zwischen:

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

§ 63 Bauabstand zu eingedolten öffentlichen Gewässern

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

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

§ 64 Durchtrennte Parzellen

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

4.3.2 Unterirdische Bauten (Bauten und Bauteile, die unterhalb des gewachsenen Terrains liegen)

§ 65 Abstand zum Nachbarn # *

1 Unterirdische Bauten, die entlang der Nachbargrenze unterhalb des gewachsenen Terrains liegen, können an oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.[1)] *

§ 66 Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinie bzw. innerhalb des gesetzlichen Abstandes zur Strassenlinie[2)] *

1 Unterhalb des Trottoir- bzw. Strassenniveaus dürfen insbesondere folgende Bauteile um maximal 1,50 m die Baulinie überschreiten bzw. den gesetzlichen Abstand unterschreiten: Licht- und Kontrollschächte, Notausstiege, Tankanschlüsse, Tankkeller sowie Kellertreppen.

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

§ 67 Bauteile vor der Strassenlinie[3)] *

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

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

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

1) Vgl. Anhang 1, S. 7.
2) Vgl. Anhang 1, S. 10.
3) Vgl. Anhang 1, S. 9.

§ 68 Bauten unterhalb einer Verkehrsfläche

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

§ 69 Bauteile im Wald- und Gewässerbereich

[1] Unterirdische Bauten oder Bauteile dürfen weder über Wald- und Gewässerbaulinien noch - falls keine gezogen sind - über die entsprechenden gesetzlichen Abstände hinausragen.[1)] *

4.4 Abstellplätze

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

[1] Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang[2)]. *

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

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

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

5 Baupolizeivorschriften

5.1 Allgemeine Vorschriften

§ 71 Zugänge und Treppenanlagen

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

1) Vgl. Anhang 1, S. 8.
2) Vgl. Anhang 1, S. 11-12.
3) SR 814.01

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

a. Freistehende Einfamilienhäuser: Frei[4)];
b. Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser: 1,00 m;
c. Mehrfamilienhäuser, Bürogebäude, Restaurants, Verkaufslokale usw.: 1,20 m;
d. Nebentreppen bei Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern (zu Nebenräumen, wie Keller, Estrich, Hobbyraum etc.): 1,00 m;
e. Zweittreppen: Frei.

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

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

§ 72 Brüstungen und Geländer # *

[1] Brüstungen und Geländer müssen eine Höhe von mindestens 0,90 m aufweisen. Bei grossen Absturzhöhen kann die Baubewilligungsbehörde höhere Brüstungen und Geländer verlangen.

[2] Öffnungen dürfen nicht grösser als 12 cm sein.

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

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

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

§ 73 Fenster

[1] Das lichte Mass der Fensterfläche von Wohn- und Schlafzimmern, Küchen und Räumen, in denen regelmässig gearbeitet wird, muss mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen.

[2] In Dachräumen liegt der erforderlichen Fensterfläche diejenige Bodenfläche zugrunde, über der die lichte Höhe mindestens 1,20 m beträgt. Es können schrägliegende Fenster eingebaut werden, sofern feuerpolizeiliche Rettungsmassnahmen möglich sind.

4) Unter Vorbehalt der Brandschutzvorschriften.

[3] Die ausschliessliche Belichtung von dauernd benutzten Räumen über Lichtschächte ist unzulässig.

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

§ 74 Raumhöhen

[1] Wohn- und Schlafzimmer, Küchen und weitere Räume, in denen regelmässig gearbeitet wird, müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m aufweisen.

[2] Bei sichtbarer Balkenlage muss die lichte Höhe zwischen Bodenfläche und Balkenunterkante eingehalten werden.

[3] Bei Mehrfamilienhäusern, Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern muss bei Dachschrägen in Räumen im Sinne von Absatz 1 über mindestens 6 m² die lichte Höhe von 2,30 m eingehalten werden.

§ 75 Sanitäre Einrichtungen

[1] Jede neue Wohnung muss mit den nötigen sanitären Einrichtungen versehen sein.

[2] Sofern Räume mit WC-Anlagen nicht direkt entlüftbar sind, müssen sie mit einer Entlüfungsanlage ausgestattet werden.

[3] Sanitäre Einrichtungen und Entlüftungsanlagen sind so anzulegen, dass keine Lärmbelästigungen auftreten.

§ 76 Gebäude an Grenzen # *

[1] Bei Gebäuden, die an eine Grenze gebaut werden oder bei zusammengebauten Gebäuden, sind aus statischen und lärmschutztechnischen Gründen Doppelmauern mit nicht brennbarer Zwischenlage vorzusehen bzw. zu erstellen. Es dürfen weder Schlitze eingelassen noch Aussparungen angebracht werden.

[2] Die Brandschutzvorschriften bleiben vorbehalten.

[3] Die Baubewilligungsbehörde kann bei eingeschossigen Nebenbauten Ausnahmen gestatten.

5.2 Garagen und Einstellhallen

§ 77 Be- und Entlüftung

[1] Be- und Entlüftungen von Einstellhallen richten sich nach den Richtlinien «Lüftungsanlagen in voll umbauten Fahrzeugeinstellräumen» des Schweizerischen Vereins von Wärme - und Klima-Ingenieuren (SWKI)[1)].

[2] Garagen und Einstellhallen dürfen nicht direkt mit Wohn- und Arbeitsräumen, Küchen, Lebensmittellagern und Verkaufslokalen verbunden werden.

1) Richtlinie 96-1 «Lüftungsanlagen für Fahrzeug-Einstellhallen» des Schweizerischen Vereins von Wärme- und Klima-Ingenieuren von 1997.

§ 78 Sicherheit

[1] Zur Sicherung abgestellter oder fahrender Fahrzeuge müssen, wenn eine Absturzgefahr besteht, hinreichende Bordschwellen, Leitplanken oder ähnliche Abschrankungen erstellt werden.

[2] Das öffentliche Areal darf weder für das Öffnen oder Schliessen von Zugangstoren noch als Rangierflächen in Gewerbe- und Industriezonen in Anspruch genommen werden.

5.3 Brandschutz

§ 79 Verbindliche technische Vorschriften

[1] Zum Schutz von Personen und Sachen vor den Gefahren und Auswirkungen von Bränden gelten die Brandschutz-Vorschriften der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF)[1)].

5.4 Betrieb von nicht eidgenössisch konzessionierten Seilbahnen und Skiliften *

§ 79a * Pflicht zur Abschluss eines Wartungsvertrages

[1] Die Betreiber von nicht eidgenössisch konzessionierten Seilbahnen und Skiliften sind verpflichtet, für ihre Anlagen einen Wartungsvertrag abzuschliessen und zumindest in jedem zweiten Jahr die entsprechenden Wartungsarbeiten durchführen zu lassen.

[2] Das Bauinspektorat ist zur stichprobeweisen Kontrolle dieser Wartungsverträge und der zugehörigen Wartungsnachweise berechtigt.

5.5 Ausführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten *

§ 80 Inanspruchnahme von öffentlichem Areal

[1] Bei der Inanspruchnahme von öffentlichem Areal ist vor der Aufnahme der Bauarbeiten die Bewilligung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers einzuholen.

§ 81 Abschrankungen

[1] Baustellen sind sachgerecht, insbesondere durch Abschrankungen, Markierungen oder Beleuchtungseinrichtungen zu sichern.

1) Brandschutz-Norm, Ausgabe 1993; vom Regierungsrat für verbindlich erklärt, § 2 der Verordnung vom 9. Dezember 1997 über den Feuerschutz (SGS 761.11).

§ 82 Aushubarbeiten

1 Aushubarbeiten sind entsprechend der Bodenbeschaffenheit durchzuführen. Wo es notwendig ist, sind sie mit den Bauarbeiten zu koordinieren.

2 Durch die Aushubarbeiten darf die Standfestigkeit anderer baulicher Anlagen nicht gefährdet und das Nachbargrundstück nicht beeinträchtigt werden.

3 Die Freilegung archäologischer Funde ist unverzüglich der zuständigen Fachstelle der Erziehungs- und Kulturdirektion mitzuteilen. Die Aushubarbeiten sind in diesem Bereich einzustellen. Die zuständige Fachstelle hat den Befund unverzüglich zu dokumentieren und anschliessend die Aushubarbeiten freizugeben.

§ 83 Personenschutz

1 Die für die Baustelle verantwortlichen Bauausführenden haben alle Vorkehrungen zu treffen, um Unfälle auf der Baustelle und deren Umgebung zu vermeiden.

2 Den auf der Baustelle beschäftigten Personen sind ausreichende, regensichere, den sanitarischen Anforderungen genügende Aufenthaltsräume und WC-Anlagen zur Verfügung zu stellen.

3 Die Einrichtungen der Baustelle, insbesondere Gerüste, maschinelle und elektrische Anlagen, müssen betriebssicher und mit den notwendigen Schutzeinrichtungen ausgerüstet sein.

4 Provisorische oder definitive Treppen sind mit dem Bau hochzuführen und den am Bau Beteiligten freizugeben.

5 Im übrigen gelten die Vorschriften des Bundes, insbesondere diejenigen über den Arbeitnehmerschutz und über die Unfallverhütung gemäss der Arbeits- und Unfallversicherungsgesetzgebung.

§ 84 Bezug der Bauten

1 Bauten dürfen bezogen werden, wenn sie den Anforderungen, der Sicherheit und Wohnhygiene genügen.

2 Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen sind nach der Erstellung der Baubewilligungsbehörde zur Abnahme zu melden. Die Meldepflicht gilt auch für Zweckänderungen.

5.6 Ausnahmen von den Baupolizeivorschriften *

§ 85 Ausnahmen

[1] Die Baubewilligungsbehörde kann unter der Voraussetzung, dass Sinn und Zweck des Raumplanungs- und Baugesetzes erfüllt werden, die Ausnahmen städtebaulich begründet sind und keine erheblichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden, Ausnahmen und Abweichungen von den Baupolizeivorschriften gestatten:

a. für Bauten im Ortskern;
b. für unter Schutz gestellte Bauten;
c. für den Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden;
d. für die Sanierung bestehender Bauten;
e. für Bauten und Anlagen, die befristet aufgestellt werden oder
f. zur Vermeidung von Härtefällen.

6 Baubewilligungswesen

6.1 Ordentliches Baubewilligungsverfahren

§ 86 Unterschriften

[1] Das Baugesuch ist von der Bauherrschaft und den projektverantwortlichen Personen zu unterzeichnen.

[2] Wird das Baugesuch nicht von der Grundeigentümer- bzw. von der Baurechtsnehmerschaft gestellt, ist auch deren Unterschrift erforderlich.

[3] Alle Planunterlagen sind von den projektverantwortlichen Personen zu unterzeichnen.

§ 87 Unterlagen für die Baueingabe

[1] Die Baubewilligungsbehörde stellt die Baugesuchsformulare und Spezialformulare zur Verfügung.

[2] Dem Baugesuch sind beizulegen:

a. ein höchstens ein halbes Jahr alter datierter Originalsituationsplan des zuständigen Nachführungs-Geometerbüros;
b. ein Grundbuchauszug (inklusive Dienstbarkeiten);
c. die Nutzungsberechnung,
d. sofern notwendig, der Parkplatznachweis;
e. die Kopie des Situationsplanes mit eingezeichnetem Projekt, Grenzabstandspolygon, Baulinien, Fixpunkt, EG-Kote, Nordpfeil, Strassenname oder Flurbezeichnung in vierfacher Ausfertigung;

f. die vollständige Darstellung des Projektes im Maßstab von mindestens 1:100 mit Angabe der wichtigsten Masse und Koten, der Terrainlinien (gewachsen, neu) sowie der Zweckbestimmung der Räume in vierfacher Ausführung.

[3] Zusätzlich sind folgende Unterlagen einzureichen:

a. bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen der energietechnische Nachweis (Gesuch NEM);

b. bei Zentralheizungsanlagen, welche mit flüssigen, festen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden, das Teilgesuch W;

c. bei Einrichtungen, die dem Umschlag oder der Lagerung von mehr als 450 Liter wassergefährdenden Flüssigkeiten dienen, das Teilgesuch T.

d. bei Neubauten, in denen sich regelmässig Personen aufhalten, das Formular über bauliche Zivilschutzmassnahmen;

e. bei Bauvorhaben, in denen in grösserem Umfang Aushub- oder Abbruchmaterial anfällt sowie bei Vorhaben, welche das Grundwasser direkt tangieren, die Deklaration «Boden - Abfall - Grundwasser»;

f. bei Industrie-, Gewerbe- oder landwirtschaftlichen Bauten, die Planunterlagen zusammen mit dem Einrichtungsgesuch und sofern notwendig mit der entsprechenden Emissionserklärung in fünffacher Ausfertigung.

g. die statischen Berechnungen auf Verlangen der Baubewilligungsbehörde. Im statischen Nachweis sind die Belastungsannahmen, die massgebenden Grundlagen und die Materialbeanspruchungen in den Haupttragelementen darzulegen. Der Ingenieur trägt die Verantwortung für die statischen Berechnungen.

[4] Die Baubewilligungsbehörde kann:

a. weitere Unterlagen verlangen, sofern dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig ist;

b. die nachträgliche Einreichung gewisser Unterlagen gestatten oder auf deren Einreichung verzichten, wie insbesondere beim Gesuch NEM;

c. die Eingabe von Plänen in einem andern Massstab verlangen oder bewilligen, insbesondere bei Wohn-, Industrie- und Gewerbebauten.

[5] Umbauten und Zweckänderungen sind farblich wie folgt anzulegen:

a. Alt = grau

b. Neu = rot

c. Abbruch = gelb

d. Planänderungen (inklusive Änderungen von Massen) im laufenden Verfahren sind grün anzulegen.

[6] Sofern Ausnahmen beantragt werden, sind diese klar erkennbar auszuweisen und zu begründen.

§ 88 Bauprofile

[1] Das Aufstellen der Bauprofile soll den Nachbarn und weiteren Interessenten ermöglichen, sich eine Vorstellung über das Bauvorhaben zu machen. Für die Prüfung und Beurteilung des Projektes sind allein die Pläne und die darin enthaltenen Masse verbindlich.

[2] Bauten über der Erde sind ausreichend zu profilieren. Die Höhe des Erdgeschosses (roh) ist wenigstens an einer Stange mit einer Querlatte anzugeben. Die Dachart (Steil- oder Flachdach) ist an allen Stangen mit Latten zu bezeichnen.

[3] Bauten bis zu 3 Geschossen sind vollständig zu profilieren. Bei Bauten mit mehr als 3 Geschossen, bei industriellen Anlagen, bei komplizierten Bauformen und anderen Spezialfällen bestimmt die Baubewilligunsbehörde die Art der Profilierung.

[4] Bei Bauten, die unter der Erde liegen oder deren Konturen erst nach Erdbewegungen sichtbar werden, sind die Ecken mit Pfählen von wenigstens 1 m Höhe zu markieren.

6.2 Vereinfachtes Verfahren

§ 89 Verfahren ohne Publikation und Planauflage

[1] Ohne vorausgehende Publikation und Planauflage können bewilligt werden:

a. Bauarbeiten, durch welche die Fassade, die Dachhaut und die Umgebung eines Gebäudes nicht oder nur in geringem Masse verändert werden (Einbau zusätzlicher Fenster, Türen etc.).

b. Zweckänderung von Räumen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten und mit welchen keine zusätzlichen Immissionen verbunden sind.

c. Erhebliche bauliche Änderungen im Innern von Wohnbauten, wie z.B. der Einbau von Bädern, WC, Küchen sowie der Ausbau von vorhandenen Dachräumen ohne neue Dachaufbauten.

d. Einbau von Heizanlagen und Öltanks in bestehende Bauten.

e. Umorganisation von Fabrikanlagen, Einbau von Zwischengeschossen, Maschineneinrichtungen etc.

[2] Analog dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren sind für diese Bauvorhaben diejenigen Baugesuchsunterlagen einzureichen, die für die Beurteilung notwendig sind. Die Baubewilligungsbehörde kann weitere sachdienliche Unterlagen nachverlangen.

6.3 Einfache Anfrage und Vorentscheid

§ 90 Einfache Anfrage (ohne Publikation)

[1] Vor Einreichung eines Baugesuches kann auf schriftliches Gesuch der Bauherrschaft ein schriftlicher Bericht zu einzelnen Fragen öffentlichrechtlicher Natur eines Bauvorhabens abgegeben werden.

[2] Dem Gesuch sind die Unterlagen beizulegen, die zur Beurteilung erforderlich sind.

§ 91 Vorentscheid (mit Publikation)

[1] Die Baubewilligungsbehörde kann um einen Vorentscheid ersucht werden, insbesondere über:

a. die Zonenkonformität eines Bauvorhabens,
b. die Baureife des Grundstückes sowie
c. die Abstandsvorschriften (§ 95 RBG) und Baulinien.

[2] Für die Publikation sind dem Gesuch die notwendigen Angaben über Art, Zweck und Grösse des Projektes sowie der Situationsplan beizulegen.

[3] Für Projekte, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, gelten zusätzlich die entsprechenden Verfahrensbestimmung des Bundesrechts.

6.4 Bauten und Anlagen, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren der Gemeinden unterstehen

§ 92 Zuständigkeit

[1] Der Gemeinderat erteilt Baubewilligungen für:

a. freistehende Kleinbauten ohne Feuerungsanlagen innerhalb der ausgeschiedenen Bauzonen, sofern die Kleinbaute nicht mehr als 12 m² Grundfläche und eine Höhe von nicht mehr als 2,50 m ab bestehendem Terrain aufweist.
b. Fahrnisbauten mit vorübergehender Zweckbestimmmung.
c. Einfriedigungen zwischen Nachbarparzellen sowie an Verkehrsflächen mit Zustimmung des jeweiligen Strasseneigentümers.
d. Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang.
e. Unterhaltsarbeiten und Renovationen an geschützten Gebäuden nach Anhörung der Denkmalpflege.
f. Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplanes oder einer Überbauung nach einheitlichem Plan.
g. Umfangreiche Bauplatzinstallationen mit Kantinen und Schlafbaracken.

[2] Für forstliche Waldstrassen und Maschinenwege sowie für nicht-forstliche Kleinbauten und Kleinanlagen im Waldareal gelten die Vorschriften der kantonalen Waldgesetzgebung.

§ 93 Verfahren

[1] Gesuche sind mit den für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen Unterlagen (Situationsplan und Baupläne) dem Gemeinderat einzureichen. Dieser kann ergänzende Unterlagen nachverlangen.

[2] Der Gemeinderat orientiert die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der benachbarten Grundstücke in geeigneter Form über das Gesuch.

[3] Die Nachbarschaft kann innert 10 Tagen seit der Orientierung beim Gemeinderat Einsprache erheben.

[4] Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen bei der Baurekurskommission Beschwerde erhoben werden.

[5] Sind keine Einsprachen eingegangen oder aber eingegangene rechtskräftig entschieden, erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung mit den notwendigen Nebenbestimmungen.

[6] Die Bestimmungen der Raumplanungs- und Baugesetzgebung über Baubeginn, Baueinstellung sowie über die Verpflichtung, rechtswidrige oder entgegen den genehmigten Plänen erstellte Bauten und Anlagen entfernen bzw. abändern zu lassen, gelten entsprechend. Zuständig für den Vollzug ist der Gemeinderat.

§ 93a * Kompetenzdelegation

[1] Die Einwohnergemeinde kann gemäss § 77 Gemeindegesetz durch Gemeindereglement die Kompetenz zum Erlass von Verfügungen und Entscheiden im kleinen Baubewilligungsverfahren an ein einzelnes Gemeinderatsmitglied, eine Kommission oder an eine Amtsstelle innerhalb der Gemeindeverwaltung delegieren.

6.5 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

§ 94 Bauten und Anlagen, die keiner Baubewilligung bedürfen

[1] Keiner Baubewilligung bedürfen:

a. Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen.

b. Unterhaltsarbeiten an Bauten und Anlagen, sofern diese nicht in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplanes oder einer Überbauung nach einheitlichem Plan liegen oder an geschützten Gebäuden vorgenommen werden.

c. Geringfügige bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden (ohne Aussenwirkung);

d. Der Einbau von Haushaltapparaten und von Inneneinrichtungen nicht gewerblicher Art;

e. * Solaranlagen, sofern diese nicht in einer Kernzone, einer Ortsbildschutzzone, einer Denkmalschutzzone oder auf einem Kultur- oder Naturdenkmal von kantonaler oder nationaler Bedeutung errichtet werden sollen;

f. Stützmauern bis maximal 1,20 m Höhe generell sowie geringfügige Terrainveränderungen im Rahmen der ortsüblichen Gartengestaltung. Liegen (bewilligungsfreie) Stützmauern an einer Strasse, ist die Zustimmung des Strasseneigentümers einzuholen.

g. Im ortsüblichen Rahmen Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Treppen, Brunnen, Teiche, offene, ungedeckte Sitzplätze, Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken sowie ungedeckte Autoabstellpätze etc.

h. Umnutzungen in Gewerbezonen, falls dies mit geringen Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt verbunden ist. Diese sind der Baubewilligungsbehörde anzuzeigen.

[2] Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übrigen Bauvorschriften.

§ 94a * Meldepflicht für Solaranlagen

[1] Solaranlagen in Bau- und in Landwirtschaftszonen, die keiner Baubewilligung bedürfen, sind meldepflichtig.

[2] Die Meldung hat mindestens 30 Tage vor Baubeginn schriftlich an das Bauinspektorat zu erfolgen, bei welchem das Formular «Meldung Solaranlage» bezogen oder vom Internet unter www.bauinspektorat.bl.ch heruntergeladen werden kann.

6.6 Beschwerdeverfahren (Organisation und Verfahren der Baurekurskommission)

§ 95 Verfahren

[1] Der Präsident oder die Präsidentin setzt zusammen mit dem Aktuariat die Sitzungstermine fest.

[2] Die Baubewilligungsbehörde sowie die übrigen Verfahrensbeteiligten sind zur Vernehmlassung einzuladen.

[3] Auf Verlangen einer Partei wird zu einer mündlichen Verhandlung geladen.

[4] Bei der Beschlussfassung muss die Kommission vollzählig sein. Dringende Fälle können auf dem Zirkulationsweg entschieden werden.

§ 96 Augenscheine

[1] Zur Ermittlung des Sachverhalts können die präsidierende Person und das Aktuariat oder das Aktuariat allein Augenscheine durchführen.

[2] Wird unmittelbar danach eine mündliche Parteiverhandlung durchgeführt, hat die Kommission am Augenschein vollzählig anwesend zu sein.

§ 97 Zuständigkeiten

[1] Der Präsident oder die Präsidentin entscheidet über:

a. das Eintreten oder Nichteintreten;

b. den Beizug von Auskunftspersonen und Experten;

c. Anträge auf Entzug der aufschiebenden Wirkung.

[2] Die übrigen verfahrensleitenden Entscheide trifft das Aktuariat.

[3] In allen anderen Fällen entscheidet die Kommission.

7 Bestimmungen IVHB[1)] *

§ 8 IVHB * Massgebendes Terrain

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

[2] Wurde das Terrain verändert, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

§ 46 IVHB * Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)

[1] Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.

[2] Parzellenteile, die mit anderen Zonen (beispielsweise Uferschutzzonen) überlagert sind, können ganz oder teilweise in die Nutzungsberechnung einbezogen werden, sofern die Zonenvorschriften dies vorsehen.

1) Die Nummerierung der Bestimmungen im vorliegenden Abschnitt 7 (Bestimmungen IVHB) entspricht der Nummerierung derjenigen Bestimmungen, an deren Stelle sie nach Umsetzung der IVHB treten (siehe jeweilige Paragrafen und Absätze: nicht erwähnte Absätze eines angeführten Paragrafen bleiben bestehen). Allfällige Titel und Untertitel werden jeweils VOR den nachfolgenden Paragrafen eingefügt werden. Gemäss § 1a RBV gelten die Regelungen unter Abschnitt 7 für jene Gemeinden, welche ihre Zonenvorschriften an die IVHB angepasst haben.

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

§ 47 IVHB * Berechnung der Überbauungsziffer

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

Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche : anrechenbare Grundstücksfläche (ÜZ = aGbF : aGSF).

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

§ 48 IVHB * Grünflächenziffer

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

Grünflächenziffer = anrechenbare Grünfläche : anrechenbare Grundstücksfläche (GZ = aGrF : aGSF).

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

§ 49 IVHB * Berechnung der Ausnützungsziffer

[2] Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:

a. oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;
b. alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2,30 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2,00 m beträgt;
c. Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10% Fensterfläche, 2,30 m Raumhöhe);
d. Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.

[3] Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:

a. mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
b. mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.

4.3.1 IVHB Oberirdische Bauten (Bauten und Bauteile, die über dem massgebenden Terrain liegen) *

§ 52 IVHB * Hauptbauten

3 Gemessen wird die für den Grenzabstand massgebende Höhe ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Sparren (Rohmass).

a. Giebeldreiecke von mehr als 6 m Höhe (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Sparren bis First Oberkante Sparren) werden um ihre halbe Höhe zur Höhe hinzugerechnet.[1)]

b. Beträgt die Dachneigung traufseits mehr als 60°, wird die Fassade bei Satteldächern bis zum First und bei Mansardendächern bis zum Mittelfirst voll gerechnet.[2)]

c. Fassadeneinschnitte werden nicht berücksichtigt, wenn der Einschnitt nicht mindestens 4,00 m lang ist oder 1/4 der Fassadenlänge beträgt.[3)]

§ 52a IVHB * Gebäudelänge

1 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.[4)]

§ 52b IVHB * Gebäudebreite

1 Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.[5)]

§ 52c IVHB * Gebäudehöhe

1 Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.[6)]

§ 52d IVHB * Kniestockhöhe

1 Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.[7)]

1) Vgl. Anhang 1, S. 1.
2) Vgl. Anhang 1, S. 2.
3) Vgl. Anhang 1, S. 3.
4) Vgl. Anhang 2, S. 1.
5) Vgl. Anhang 2, S. 1.
6) Vgl. Anhang 2, S. 2.
7) Vgl. Anhang 2, S. 3 und 4.

§ 52e IVHB * 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.

§ 52f IVHB * Vollgeschosse

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

[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.

§ 52g IVHB * Untergeschosse

[1] Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhen je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain.[2)]

[2] Untergeschosse dürfen, sofern die Gemeinde nichts anderes vorsieht, in Hanglage maximal 1,20 m und in der Ebene maximal 80 cm über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

[3] Soweit die Gemeinde nichts anderes vorsieht, darf die Länge einer Abgrabung insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie betragen und maximal 1 m tief sein.

§ 52h IVHB * Dachgeschosse

[1] Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass von 1,20 m nicht überschreiten.[3)]

§ 52i IVHB * Attikageschosse

[1] Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss, soweit die Gemeinde nichts anderes vorsieht, bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 3 m zurückversetzt sein und darf maximal 50% der darunter liegenden Fläche umfassen.[4)]

1) Vgl. Anhang 2, S. 5.
2) Vgl. Anhang 2, S. 5.
3) Vgl. Anhang 2, S. 4 und 5.
4) Vgl. Anhang 2, S. 5 und 6.

§ 52j IVHB * Fassadenhöhe

1 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.[1)]

§ 53a IVHB * 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.[2)]

§ 53b IVHB * Fassadenlinie

1 Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.[3)]

§ 53c IVHB * Projizierte Fassadenlinie

1 Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.[4)]

§ 57 IVHB * Klein- und Anbauten

1 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.[5)]

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

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

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

1) Vgl. Anhang 2, S. 2.
2) Vgl. Anhang 2, S. 7.
3) Vgl. Anhang 2, S. 7.
4) Vgl. Anhang 2, S. 8.
5) Vgl. Anhang 2, S. 9.

[4] Stimmt ein Nachbar einer Klein- oder Anbaute mit geringerem Grenzabstand zu, erhält er gleichzeitig das Recht, eine vergleichbare Baute mit demselben Grenzabstand an der gegenüberliegenden Stelle auf seiner Parzelle zu errichten.

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

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

4.3.2 IVHB Unterirdische Bauten *

§ 65 IVHB * Unterirdische Bauten und deren Abstand zum Nachbarn

[1] Unterirdische Bauten, die entlang der Nachbargrenze unterhalb des massgebenden Terrains liegen, können an oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.[1)]

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

[3] Unter-Niveau-Bauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

§ 72 IVHB * Brüstungen und Geländer

[1] Brüstungen und Geländer müssen eine Höhe von mindestens 1,00 m aufweisen. Bei grossen Absturzhöhen kann die Baubewilligungsbehörde höhere Brüstungen und Geländer verlangen.

§ 76 IVHB * Gebäude an Grenzen

[3] Die Baubewilligungsbehörde kann bei eingeschossigen Klein- oder Anbauten Ausnahmen gestatten.

1) Vgl. Anhang 1, S. 7, und Anhang 2, S. 9.

8 Schlussbestimmungen *

§ 98 Aufhebung bisherigen Rechts

[1] Durch diese Verordnung werden aufgehoben:

a. die Regierungsverordnung vom 30. Dezember 1968[1)] über die Baupolizeivorschriften;

b. Verordnung vom 19. Mai 1992[2)] über die Reduktionsfaktoren für Autoparkplätze.

§ 99 Inkrafttreten

[1] Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1999 in Kraft.

1) GS 23.776, SGS 400.11
2) GS 31.54, SGS 400.13

*** Änderungstabellen am Schluss des Erlasses**

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkraft seit	Element	Wirkung	Publiziert mit
27.10.1998	01.01.1999	Erlass	Erstfassung	GS 33.0340
01.07.2008	01.08.2008	§ 22a	eingefügt	GS 36.723
01.07.2008	01.08.2008	§ 70 Abs. 4	eingefügt	GS 36.723
19.10.2010	01.01.2011	§ 3a	eingefügt	GS 37.227
19.10.2010	01.01.2011	§ 3b	eingefügt	GS 37.227
19.10.2010	01.01.2011	§ 3c	eingefügt	GS 37.227
19.10.2010	01.01.2011	§ 3d	eingefügt	GS 37.227
11.09.2012	01.01.2014	Titel 5.4	eingefügt	GS 37.1037
11.09.2012	01.01.2014	§ 79a	eingefügt	GS 37.1037
11.09.2012	01.01.2014	Titel 5.5	geändert	GS 37.1037
11.09.2012	01.01.2014	Titel 5.6	geändert	GS 37.1037
18.12.2012	01.02.2013	§ 93a	eingefügt	GS 37.1252
17.09.2013	01.10.2013	§ 94 Abs. 1, lit. e.	geändert	GS 38.259
17.09.2013	01.10.2013	§ 94a	eingefügt	GS 38.259
03.06.2014	15.07.2014	§ 27	totalrevidiert	GS 2014.055
03.06.2014	15.07.2014	§ 28	totalrevidiert	GS 2014.055
03.06.2014	15.07.2014	§ 29 Abs. 2	geändert	GS 2014.055
03.06.2014	15.07.2014	§ 31	totalrevidiert	GS 2014.055
03.06.2014	15.07.2014	§ 37 Abs. 3	geändert	GS 2014.055
03.06.2014	15.07.2014	§ 40	totalrevidiert	GS 2014.055
03.06.2014	15.07.2014	§ 41 Abs. 3	geändert	GS 2014.055
03.06.2014	15.07.2014	§ 42 Abs. 1, lit. d.	geändert	GS 2014.055
03.06.2014	15.07.2014	§ 42 Abs. 1, lit. g.	geändert	GS 2014.055
03.06.2014	15.07.2014	§ 42 Abs. 1, lit. i.	geändert	GS 2014.055
03.06.2014	15.07.2014	§ 42 Abs. 1, lit. j.	eingefügt	GS 2014.055
02.12.2014	01.01.2015	§ 1a	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 8	Titel geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 46	Titel geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 47	Titel geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 48	Titel geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 49	Titel geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 52	Titel geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 52 Abs. 2	geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 52 Abs. 3, lit. a.	geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 52 Abs. 3, lit. b.	geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 52 Abs. 3, lit. c.	geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 52 Abs. 4, lit. a.	geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 52 Abs. 4, lit. b.	geändert	GS 2014.106

Beschluss	Inkraft seit	Element	Wirkung	Publiziert mit
02.12.2014	01.01.2015	§ 52 Abs. 5	geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 53 Abs. 1, lit. c.	geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 53 Abs. 2	geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 53 Abs. 3	geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 57	Titel geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 65	Titel geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 65 Abs. 1	geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 66	Titel geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 67	Titel geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 69 Abs. 1	geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 70 Abs. 1	geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 72	Titel geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 76	Titel geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	Titel 7	geändert	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 8 IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 46 IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 47 IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 48 IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 49 IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	Titel 4.3.1 IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 52 IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 52a IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 52b IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 52c IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 52d IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 52e IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 52f IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 52g IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 52h IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 52i IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 52j IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 53a IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 53b IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 53c IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 57 IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	Titel 4.3.2 IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 65 IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 72 IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	§ 76 IVHB	eingefügt	GS 2014.106
02.12.2014	01.01.2015	Titel 8	eingefügt	GS 2014.106

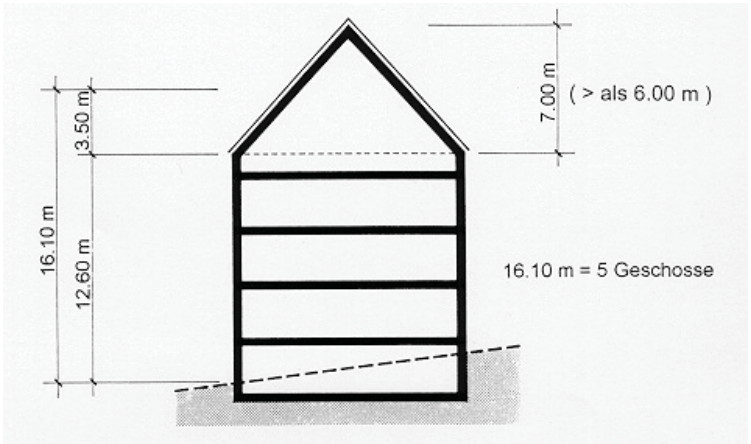
Änderungstabelle - Nach Artikel

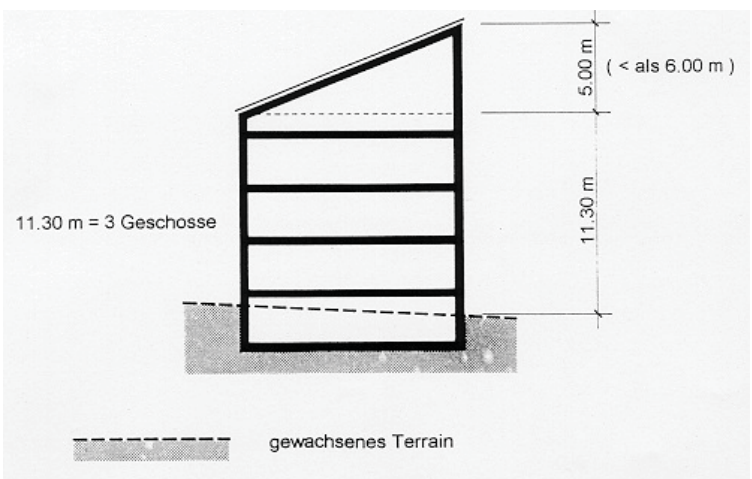
Element	Beschluss	Inkraft seit	Wirkung	Publiziert mit
Erlass	27.10.1998	01.01.1999	Erstfassung	GS 33.0340
§ 1a	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 3a	19.10.2010	01.01.2011	eingefügt	GS 37.227
§ 3b	19.10.2010	01.01.2011	eingefügt	GS 37.227
§ 3c	19.10.2010	01.01.2011	eingefügt	GS 37.227
§ 3d	19.10.2010	01.01.2011	eingefügt	GS 37.227
§ 8	02.12.2014	01.01.2015	Titel geändert	GS 2014.106
§ 22a	01.07.2008	01.08.2008	eingefügt	GS 36.723
§ 27	03.06.2014	15.07.2014	totalrevidiert	GS 2014.055
§ 28	03.06.2014	15.07.2014	totalrevidiert	GS 2014.055
§ 29 Abs. 2	03.06.2014	15.07.2014	geändert	GS 2014.055
§ 31	03.06.2014	15.07.2014	totalrevidiert	GS 2014.055
§ 37 Abs. 3	03.06.2014	15.07.2014	geändert	GS 2014.055
§ 40	03.06.2014	15.07.2014	totalrevidiert	GS 2014.055
§ 41 Abs. 3	03.06.2014	15.07.2014	geändert	GS 2014.055
§ 42 Abs. 1, lit. d.	03.06.2014	15.07.2014	geändert	GS 2014.055
§ 42 Abs. 1, lit. g.	03.06.2014	15.07.2014	geändert	GS 2014.055
§ 42 Abs. 1, lit. i.	03.06.2014	15.07.2014	geändert	GS 2014.055
§ 42 Abs. 1, lit. j.	03.06.2014	15.07.2014	eingefügt	GS 2014.055
§ 46	02.12.2014	01.01.2015	Titel geändert	GS 2014.106
§ 47	02.12.2014	01.01.2015	Titel geändert	GS 2014.106
§ 48	02.12.2014	01.01.2015	Titel geändert	GS 2014.106
§ 49	02.12.2014	01.01.2015	Titel geändert	GS 2014.106
§ 52	02.12.2014	01.01.2015	Titel geändert	GS 2014.106
§ 52 Abs. 2	02.12.2014	01.01.2015	geändert	GS 2014.106
§ 52 Abs. 3, lit. a.	02.12.2014	01.01.2015	geändert	GS 2014.106
§ 52 Abs. 3, lit. b.	02.12.2014	01.01.2015	geändert	GS 2014.106
§ 52 Abs. 3, lit. c.	02.12.2014	01.01.2015	geändert	GS 2014.106
§ 52 Abs. 4, lit. a.	02.12.2014	01.01.2015	geändert	GS 2014.106
§ 52 Abs. 4, lit. b.	02.12.2014	01.01.2015	geändert	GS 2014.106
§ 52 Abs. 5	02.12.2014	01.01.2015	geändert	GS 2014.106
§ 53 Abs. 1, lit. c.	02.12.2014	01.01.2015	geändert	GS 2014.106
§ 53 Abs. 2	02.12.2014	01.01.2015	geändert	GS 2014.106
§ 53 Abs. 3	02.12.2014	01.01.2015	geändert	GS 2014.106
§ 57	02.12.2014	01.01.2015	Titel geändert	GS 2014.106
§ 65	02.12.2014	01.01.2015	Titel geändert	GS 2014.106
§ 65 Abs. 1	02.12.2014	01.01.2015	geändert	GS 2014.106
§ 66	02.12.2014	01.01.2015	Titel geändert	GS 2014.106

Element	Beschluss	Inkraft seit	Wirkung	Publiziert mit
§ 67	02.12.2014	01.01.2015	Titel geändert	GS 2014.106
§ 69 Abs. 1	02.12.2014	01.01.2015	geändert	GS 2014.106
§ 70 Abs. 1	02.12.2014	01.01.2015	geändert	GS 2014.106
§ 70 Abs. 4	01.07.2008	01.08.2008	eingefügt	GS 36.723
§ 72	02.12.2014	01.01.2015	Titel geändert	GS 2014.106
§ 76	02.12.2014	01.01.2015	Titel geändert	GS 2014.106
Titel 5.4	11.09.2012	01.01.2014	eingefügt	GS 37.1037
§ 79a	11.09.2012	01.01.2014	eingefügt	GS 37.1037
Titel 5.5	11.09.2012	01.01.2014	geändert	GS 37.1037
Titel 5.6	11.09.2012	01.01.2014	geändert	GS 37.1037
§ 93a	18.12.2012	01.02.2013	eingefügt	GS 37.1252
§ 94 Abs. 1, lit. e.	17.09.2013	01.10.2013	geändert	GS 38.259
§ 94a	17.09.2013	01.10.2013	eingefügt	GS 38.259
Titel 7	02.12.2014	01.01.2015	geändert	GS 2014.106
§ 8 IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 46 IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 47 IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 48 IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 49 IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
Titel 4.3.1 IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 52 IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 52a IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 52b IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 52c IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 52d IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 52e IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 52f IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 52g IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 52h IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 52i IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 52j IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 53a IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 53b IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 53c IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 57 IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
Titel 4.3.2 IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 65 IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 72 IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
§ 76 IVHB	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106
Titel 8	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	GS 2014.106

(§ 52 Absätze 2 und 3 Buchstabe a)

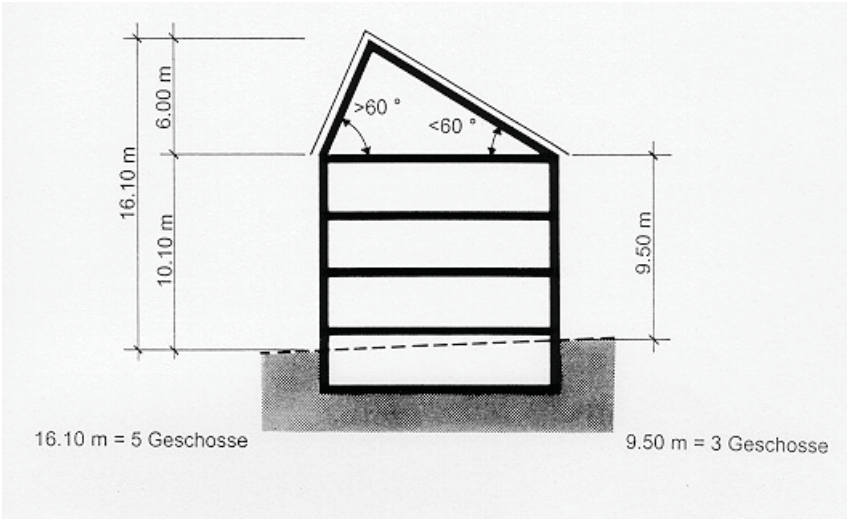
Berechnung der Fassadenhöhe für den Grenzabstand (giebelseitig)

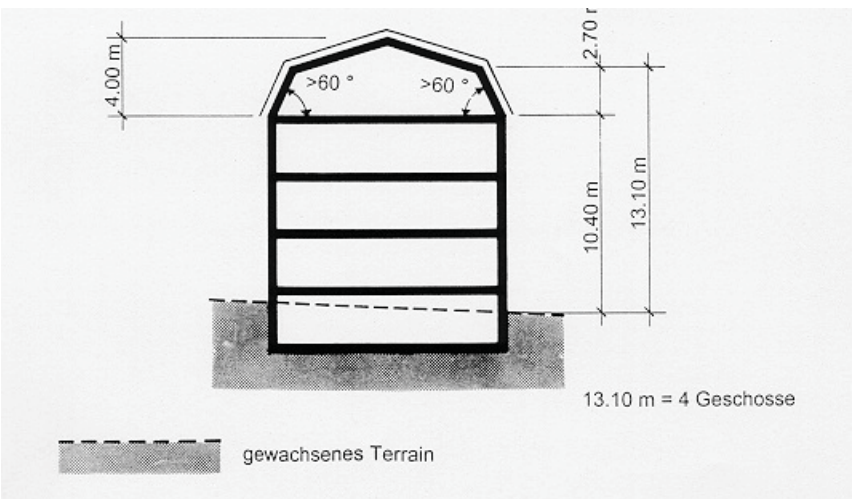




(§ 52 Absatz 3 Buchstabe b)

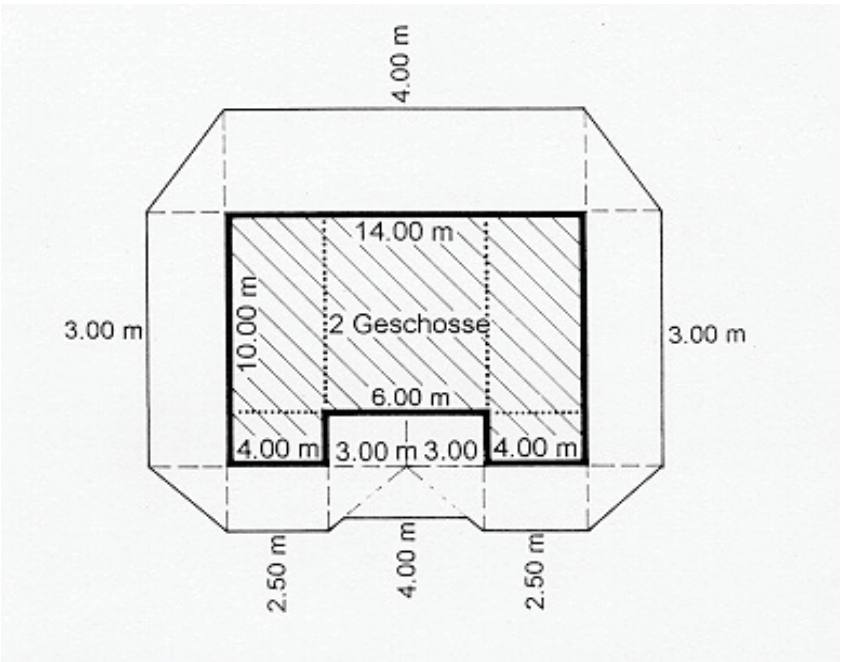
Berechnung der Fassadenhöhe bei Dachneigung > 60° (traufseitig)

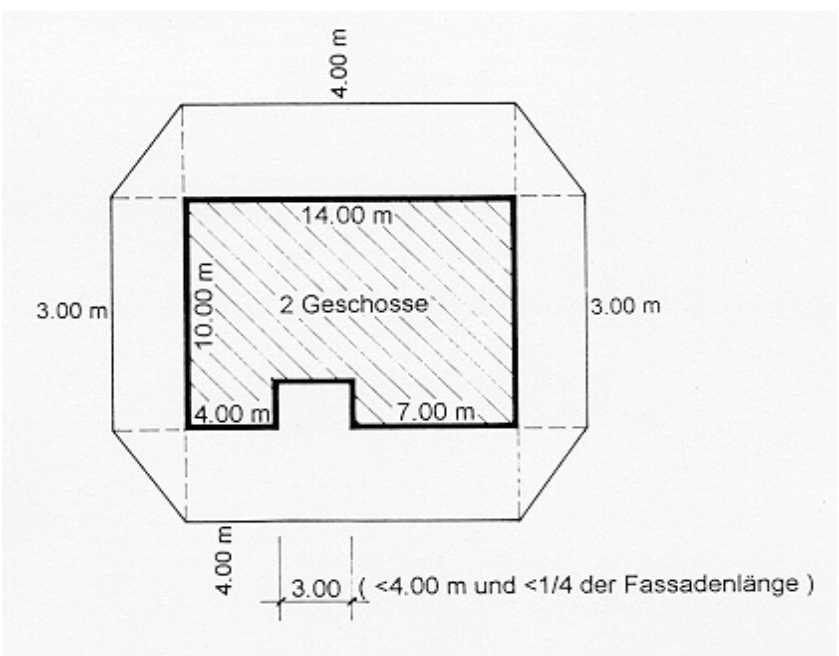




(§ 52 Absatz 3 Buchstabe c)

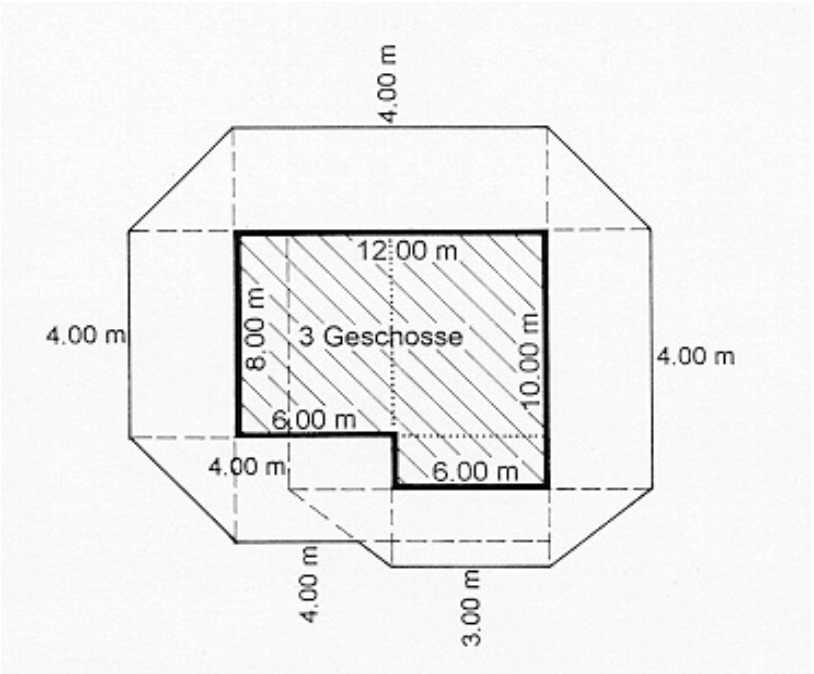
Polygon bei Fassadeneinschnitten

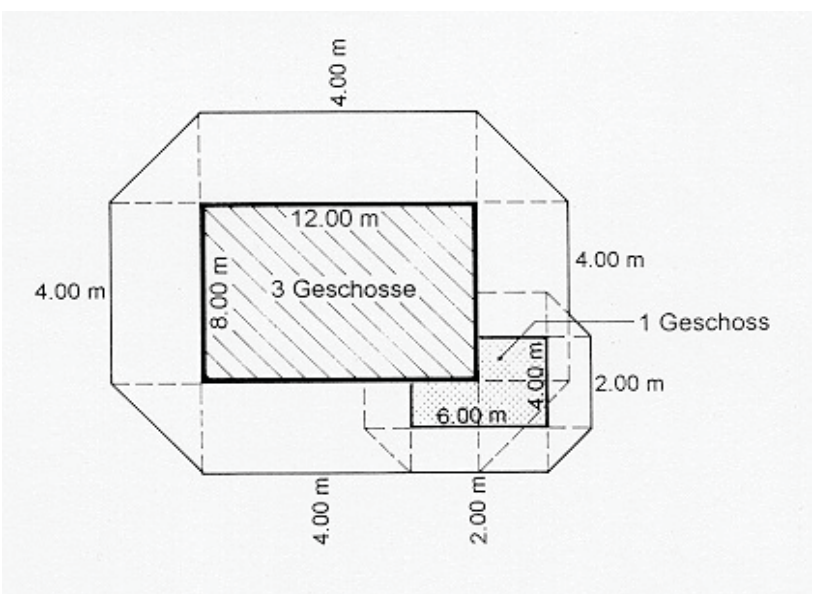




(§ 52 Absatz 4 Buchstabe a)

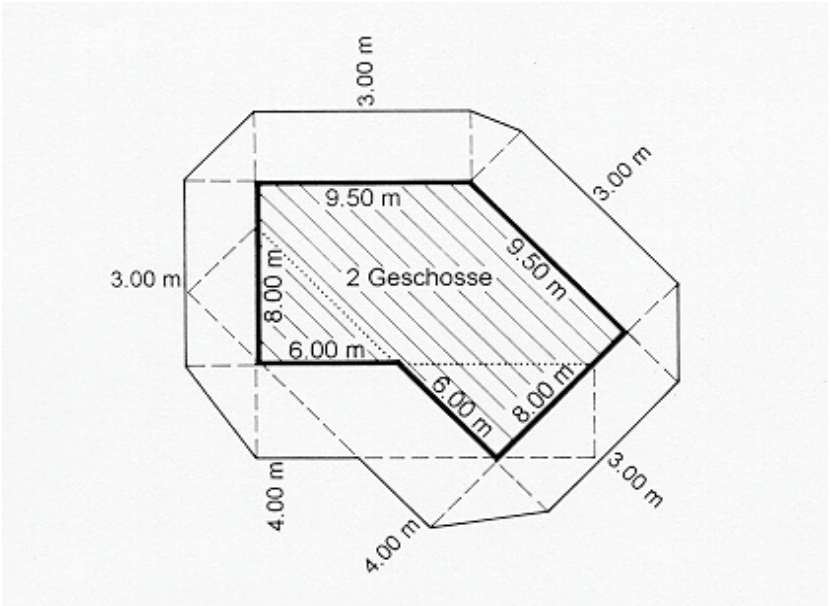
Polygon bei abgesetzten und / oder gestaffelten Bauten

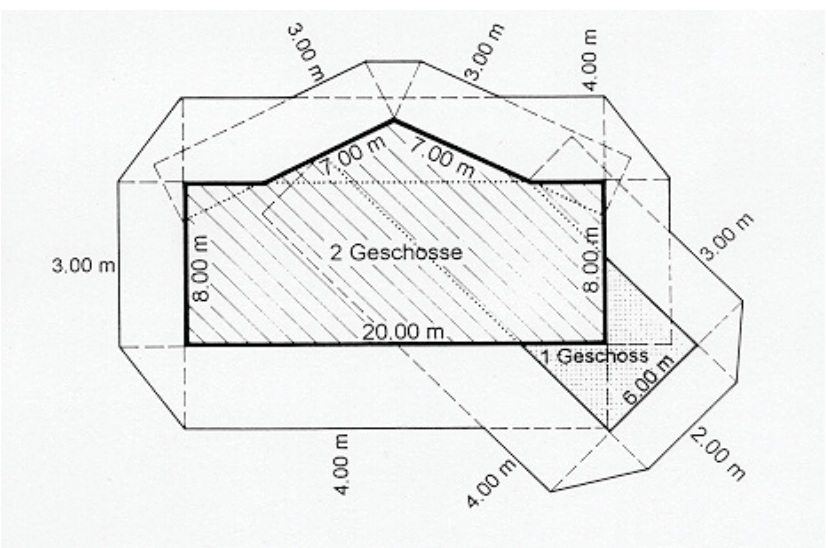




(§ 52 Absatz 4 Buchstabe b)

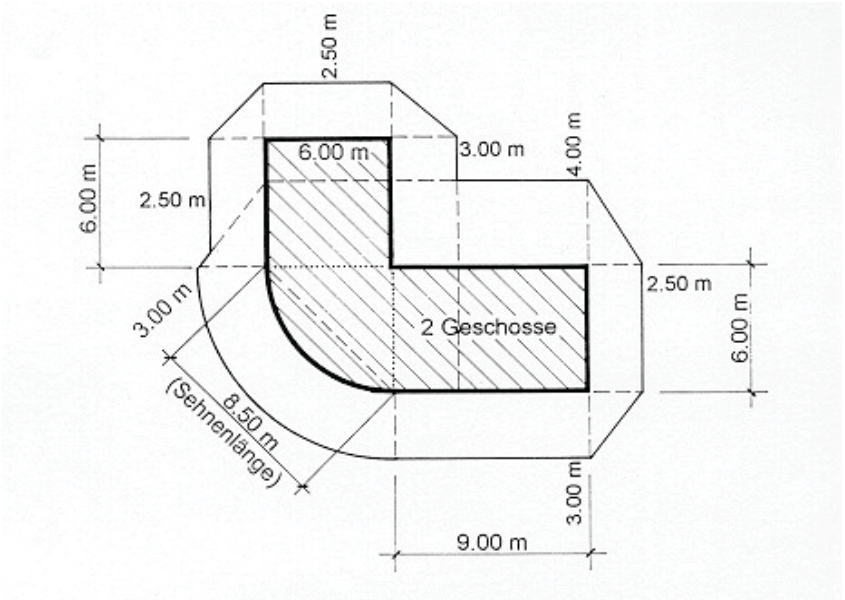
Grenzabstand bei Baufluchten, die um mehr als 20˚ geknickt sind

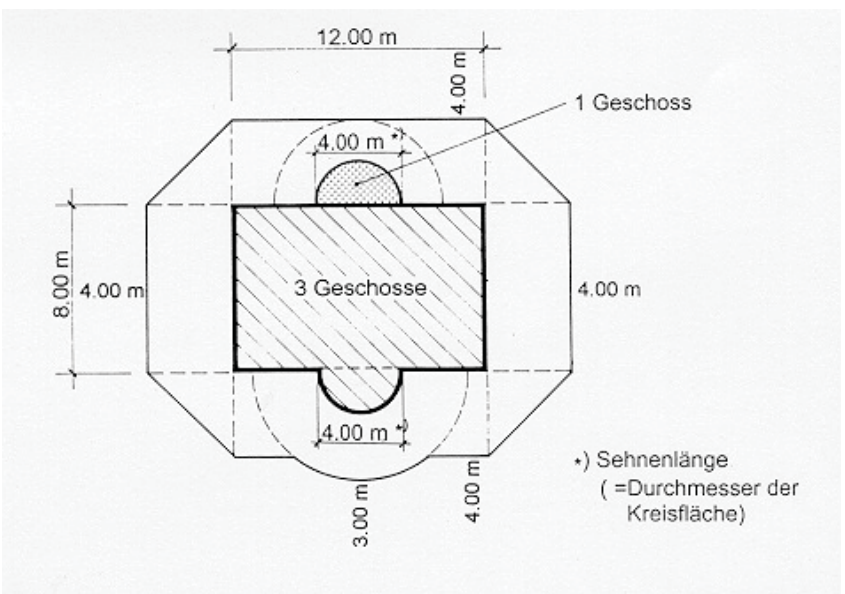




(§ 52 Absatz 5)

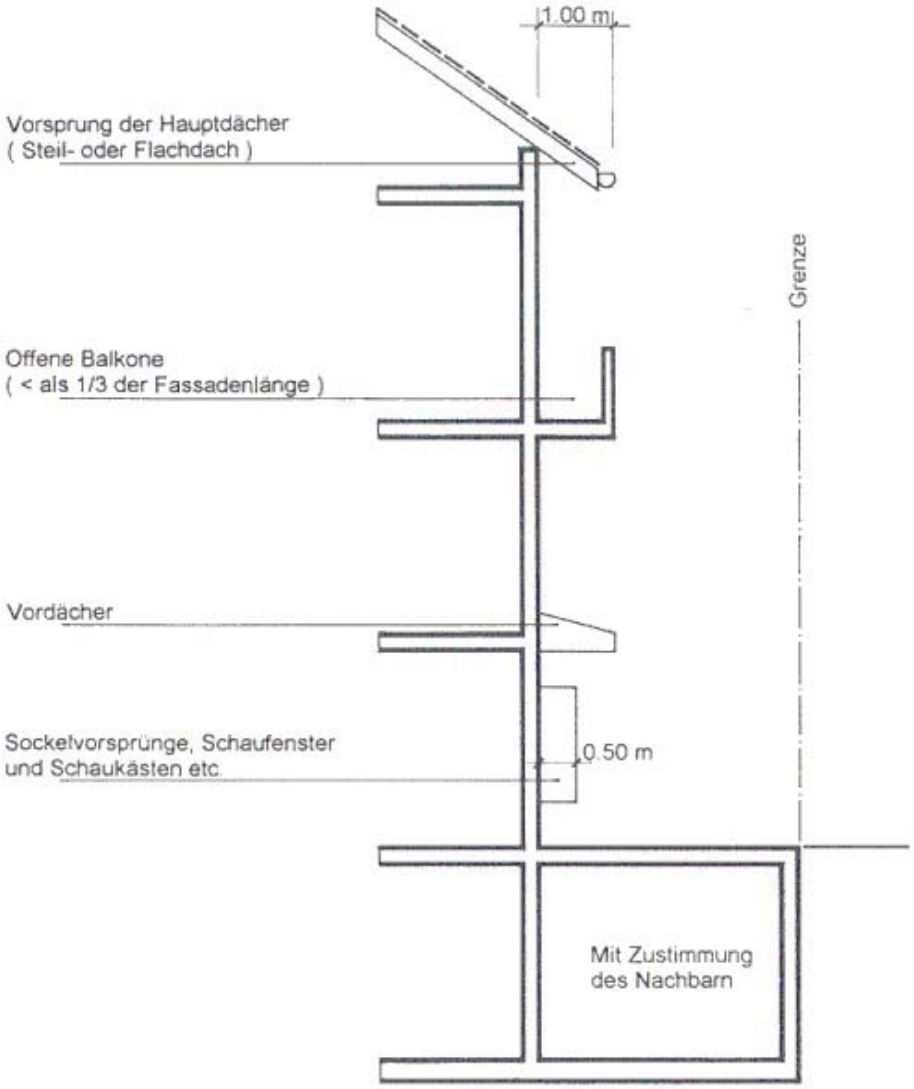
Grenzabstand bei runden Bauten / Bauteilen





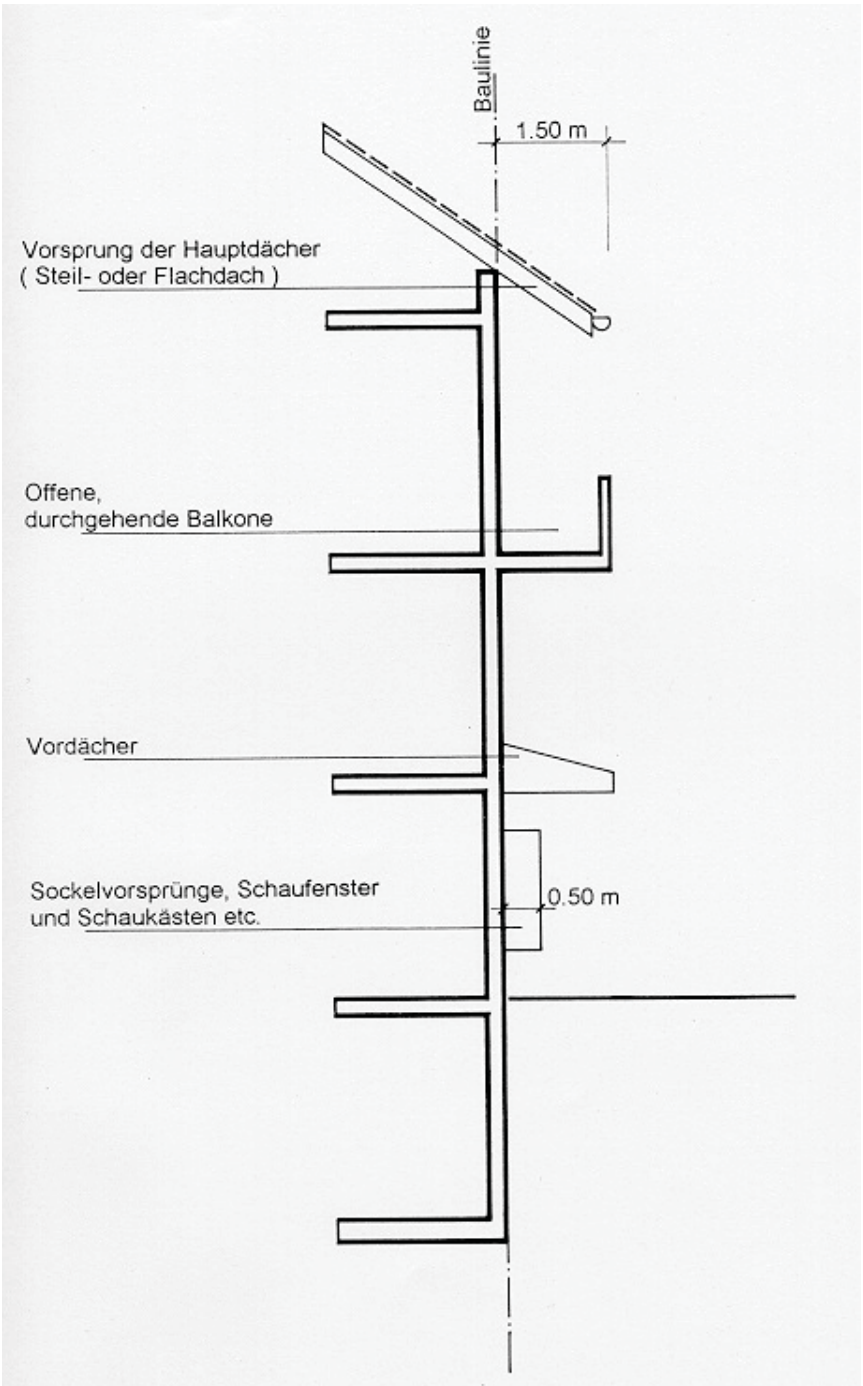
(§ 53 Absatz 1 und § 65)

Bauteile, welche die Fassade bei minimalem Grenzabstand überragen dürfen



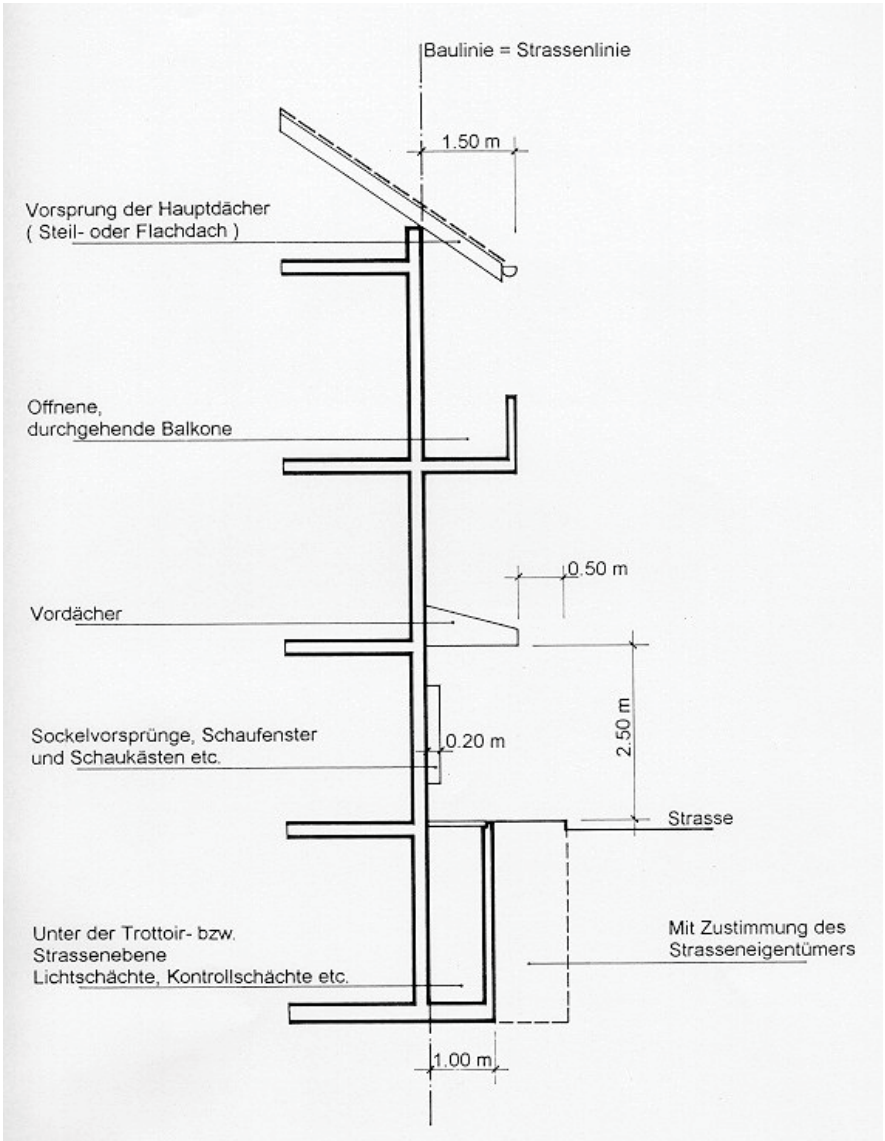
(§ 53 Absatz 2 und § 69)

Bauteile, die gesetzliche Abstände unterschreiten bzw. Baulinien überschreiten dürfen (ausgenommen Strassenbereich)



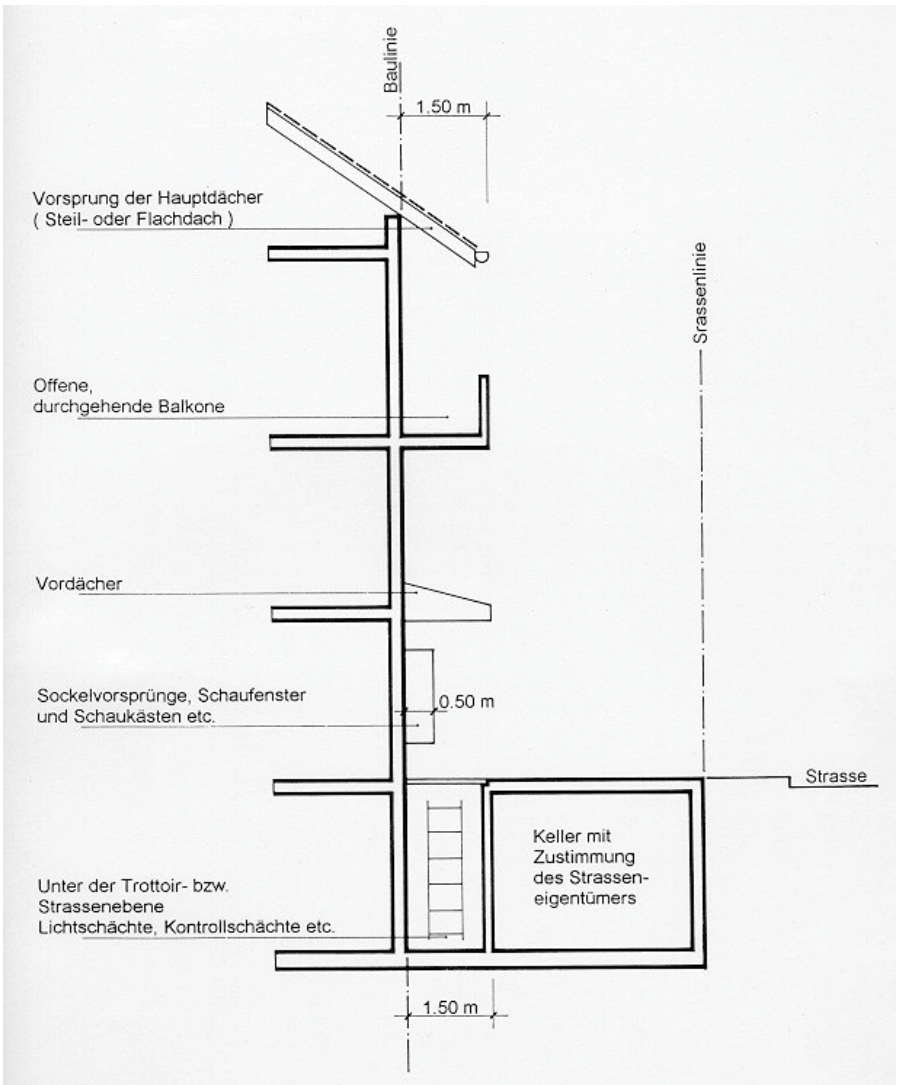
(§ 53 Absatz 3 und § 67)

Bauteile vor der Strassenlinie



(§ 66)

Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinie, bzw. innerhalb des gesetzlichen Abstandes



Grundwerte für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze

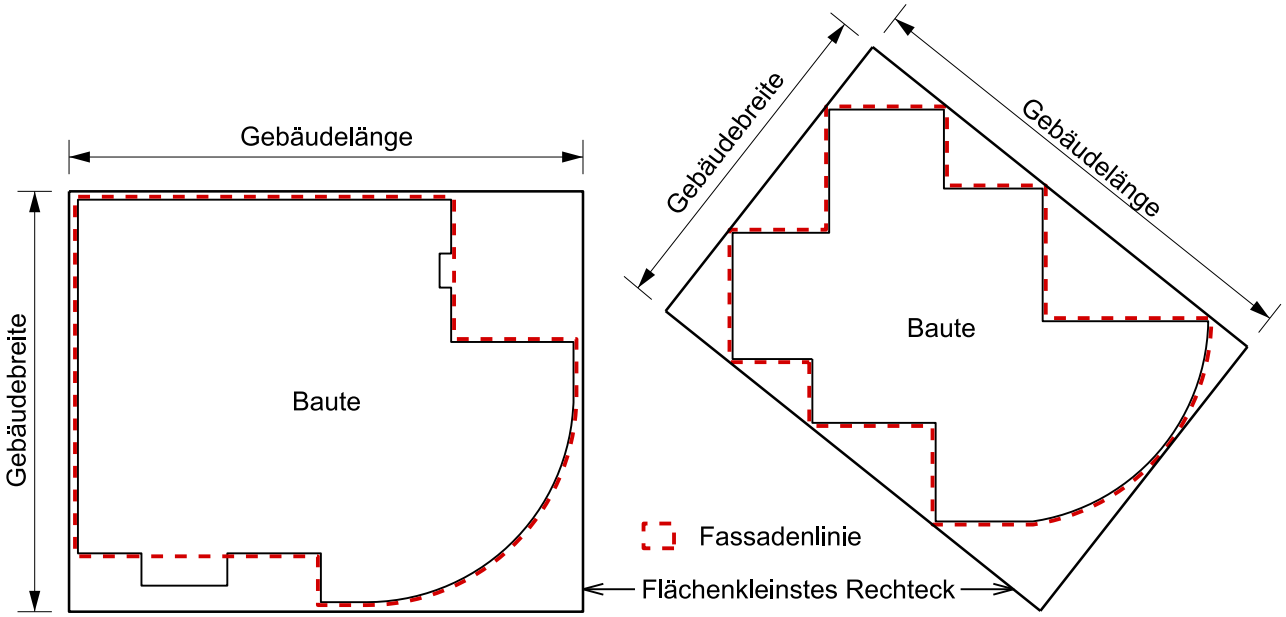
Grundwerte für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze

Nutzungsart	Schätzwerte[1] zur Ermittlung der Anzahl Arbeitsplätze Sitzplätze	Grundbedarf Autoparkplätze Parkplatz pro	
	Auf der Basis der BGF	Stammplatz[2] GS	Besucherplatz[3] GB
Wohnbauten EFH / D-EFH / R-EFH / MFH (Alterswohnungen, Quartierplanungen sowie von der öffentlichen Hand realisierter Wohnungsbau fallweise)		P/Wohnung 1	P/Wohnung[4] 0.3
Dienstleistungen Schalterbetriebe Übrige	1 Arbeitsplatz pro 30 m^2 BGF	P/Arbeitsplatz 0.4 0.4	P/Arbeitsplatz 0.3 0.2
Industrie / Gewerbe Klein- und Mittelbetriebe[5] Grossbetriebe	1 Arbeitsplatz pro 60–200 m^2 BGF	P/Arbeitsplatz 0.4 **Verkehrsgutachten**	P/Arbeitsplatz 0.1 **Verkehrsgutachten**
Verkaufsgeschäfte Wenig kundenintensiv (Buchhandlung, Bijouterie etc.) Kundenintensiv Laden bis 500 m^2 Supermarkt bis 1000 m^2 Einkaufszentren über 1000 m^2 VF	1 Arbeitsplatz pro 50 m^2 BGF VF=0.7xBGF VF=0.7xBGF VF=0.7xBGF	P/Arbeitsplatz 0.4 0.4 0.4 **Verkehrsgutachten**	P/m^2 VF 0.03 0.06 0.08 **Verkehrsgutachten**
Restaurant	1 Arbeitsplatz pro 50 m^2 BGF 1 Sitzplatz pro 2–4 m^2 BGF	P/Arbeitsplatz 0.4	P/Sitzplatz 0.3
Andere	**Literatur**	**Verkehrsgutachten**	**Verkehrsgutachten**
BGF = Bruttogeschossfläche; GB = Grundbedarf Besucherplätze; GS = Grundbedarf Stammplätze; P = Autoparkplätze; VF = Verkaufsfläche		**Für betriebseigene Fahrzeuge sind 100% Plätze (unreduziert) bereitzustellen.**	

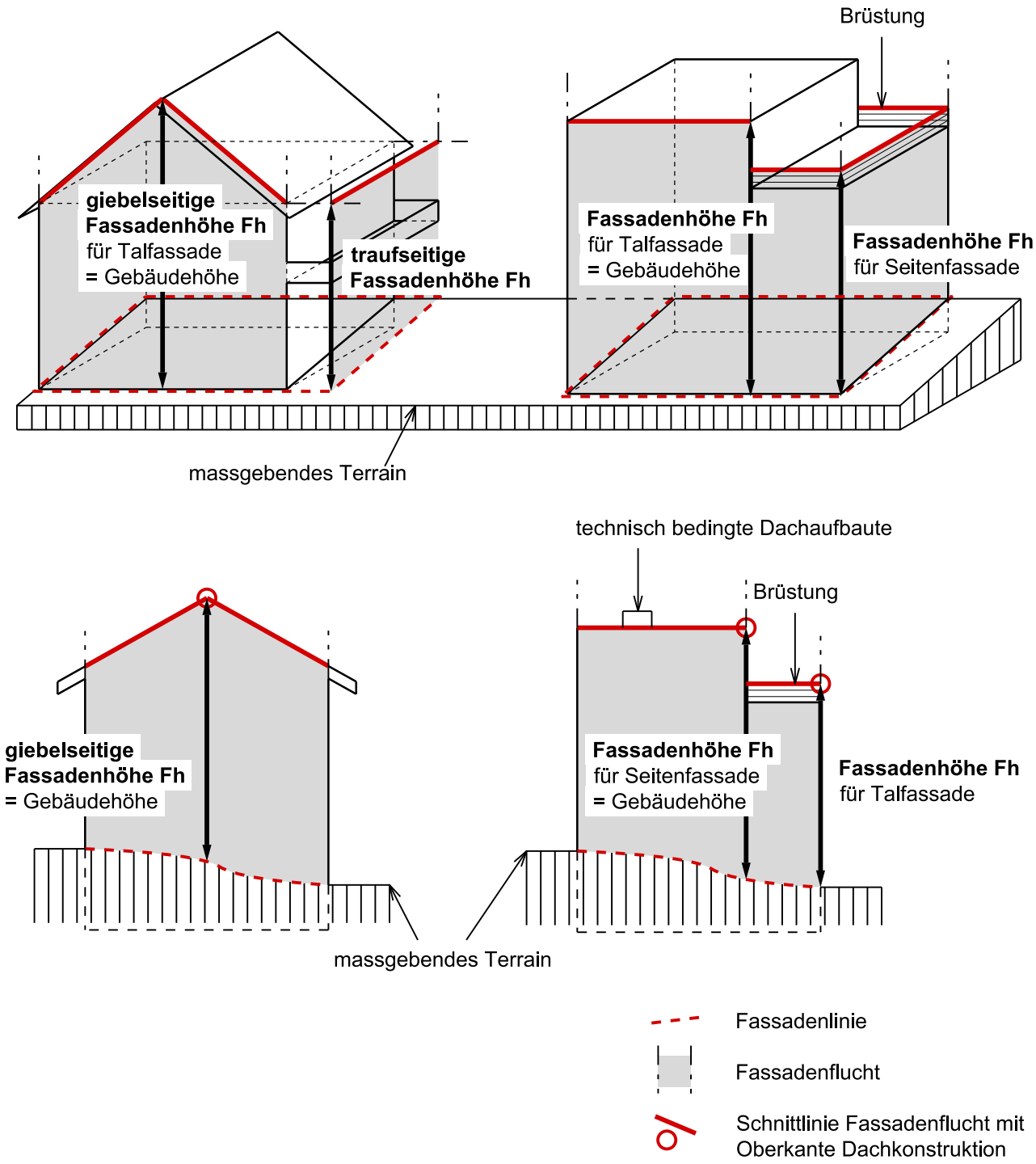
1 Ist die Zahl der Arbeitsplätze nicht bekannt, so sind die Schätzwerte massgebend.
2 Jeder Pflichtparkplatz muss unabhängig benutzbar sein.
3 Jeder Pflichtparkplatz muss unabhängig benutzbar sein.
4 Jeder angefangene Parkplatz zählt voll.
5 Niedriger Wert: Produktion / Hoher Wert: Lager.

<table>
<tr><th>Nutzungsart</th><th colspan="2">Reduktionsfaktoren für Autoparkplätze am Zielort</th></tr>
<tr><th></th><th>Reduktion infolge ÖV-Erschliessung
R 1</th><th>Übrige Reduktion
R 2</th></tr>
<tr><td>Wohnbauten</td><td>Keine, mit Ausnahme in Ortskernzonen auf begründeten Antrag des Gemeinderates</td><td>keine</td></tr>
<tr><td>Dienstleistungen
Schalterbetriebe
Übrige
Industrie / Gewerbe
Klein- und Mittelbetriebe
Grossbetriebe
Verkaufsgeschäfte
Wenig kundenintensiv (Buchhandlung, Bijouterie etc.)
Kundenintensiv
Laden bis 500 m² VF
Supermarkt bis 1000 m² VF
Einkaufszentren über 1000 m² VF
Restaurant
Andere</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">Kursfolge in Min. während Spitzen-Stunde</th><th colspan="2">Fusswege zur Haltestelle</th></tr>
<tr><th>weniger als 350 m</th><th>mehr als 350 m</th></tr>
<tr><td>mehr als 20 Minuten</td><td>0.8</td><td>1.0</td></tr>
<tr><td>13–20 Minuten</td><td>0.7</td><td>0.9</td></tr>
<tr><td>7–12 Minuten</td><td>0.6</td><td>0.8</td></tr>
<tr><td>6 Minuten und weniger</td><td>0.5</td><td>0.7</td></tr>
</table>
</td><td>Für folgende Kriterien können Reduktionen geltend gemacht werden:
1. Umweltvorbelastung
2. Politische und planerische Leitbilder
3. Vorhandene, öffentliche Parkplätze in akzeptabler Nähe
4. Mehrfachnutzung
5. Gebäudenutzung, die einen hohen Veloanteil erwarten lässt
Der maximale Reduktionsfaktor für alle Kriterien beträgt:
0.6</td></tr>
</table>

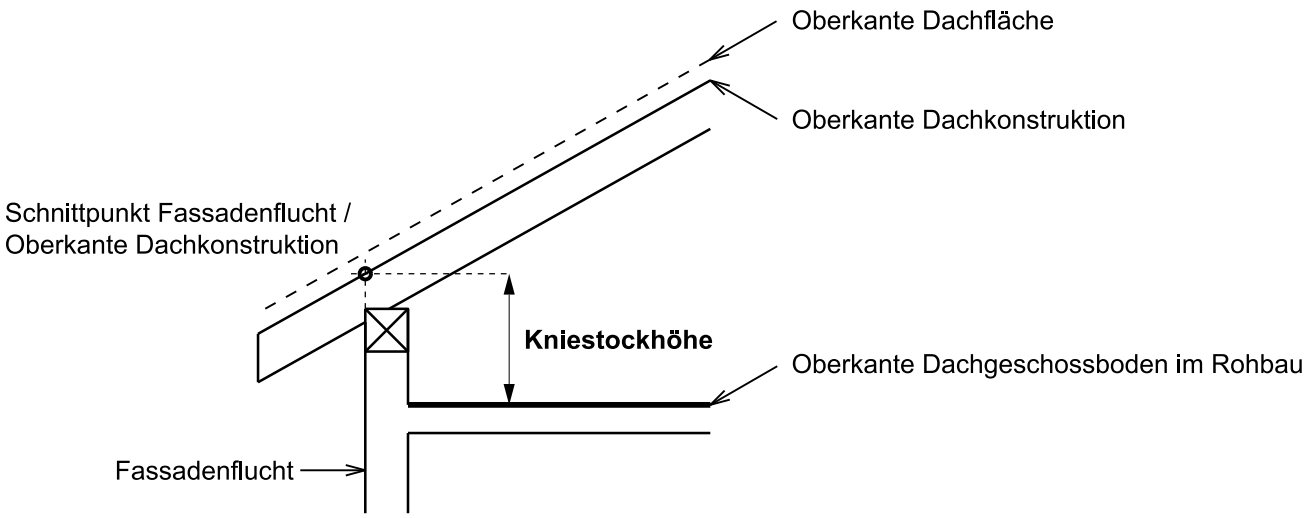
Skizzen zu Begriffen der IVHB



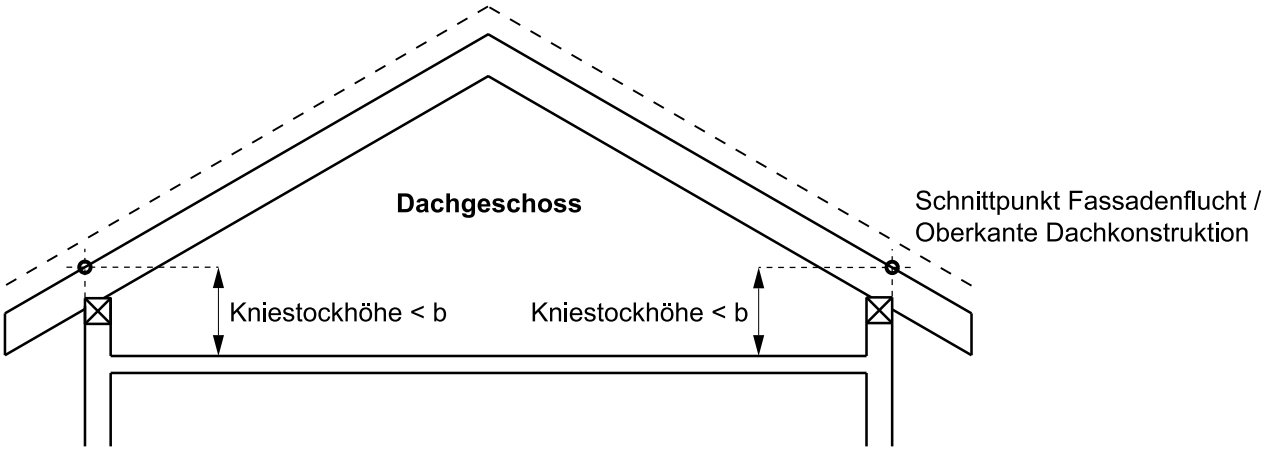
Zu §§ 52a und 52b IVHB: Gebäudelänge und Gebäudebreite



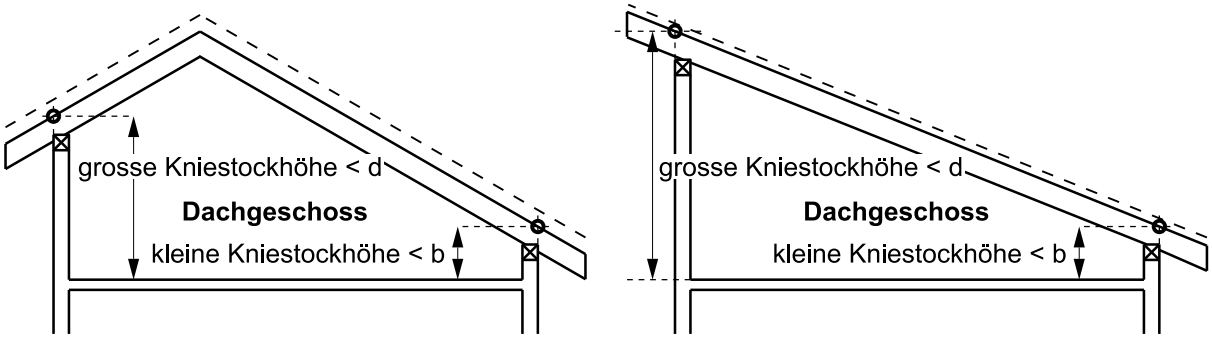
Zu §§ 52c und 52j IVHB: Gebäudehöhe und Fassadenhöhe



Zu § 52d IVHB: Kniestockhöhe

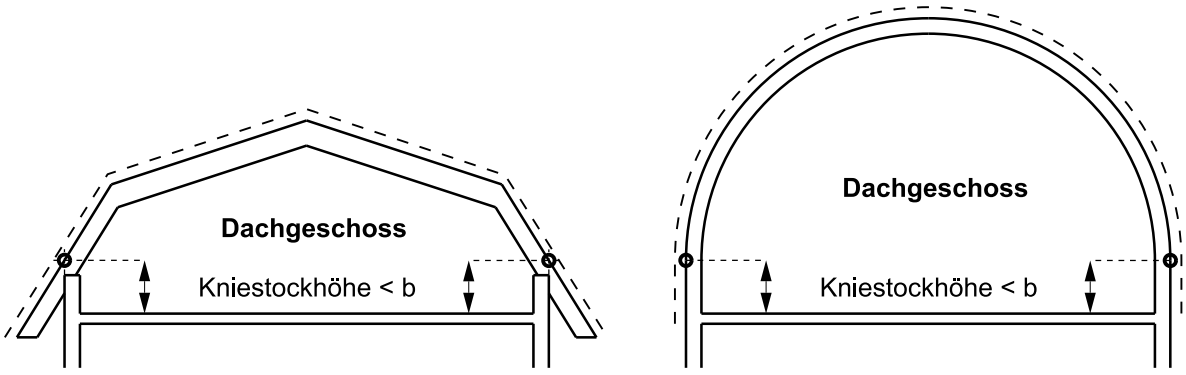


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



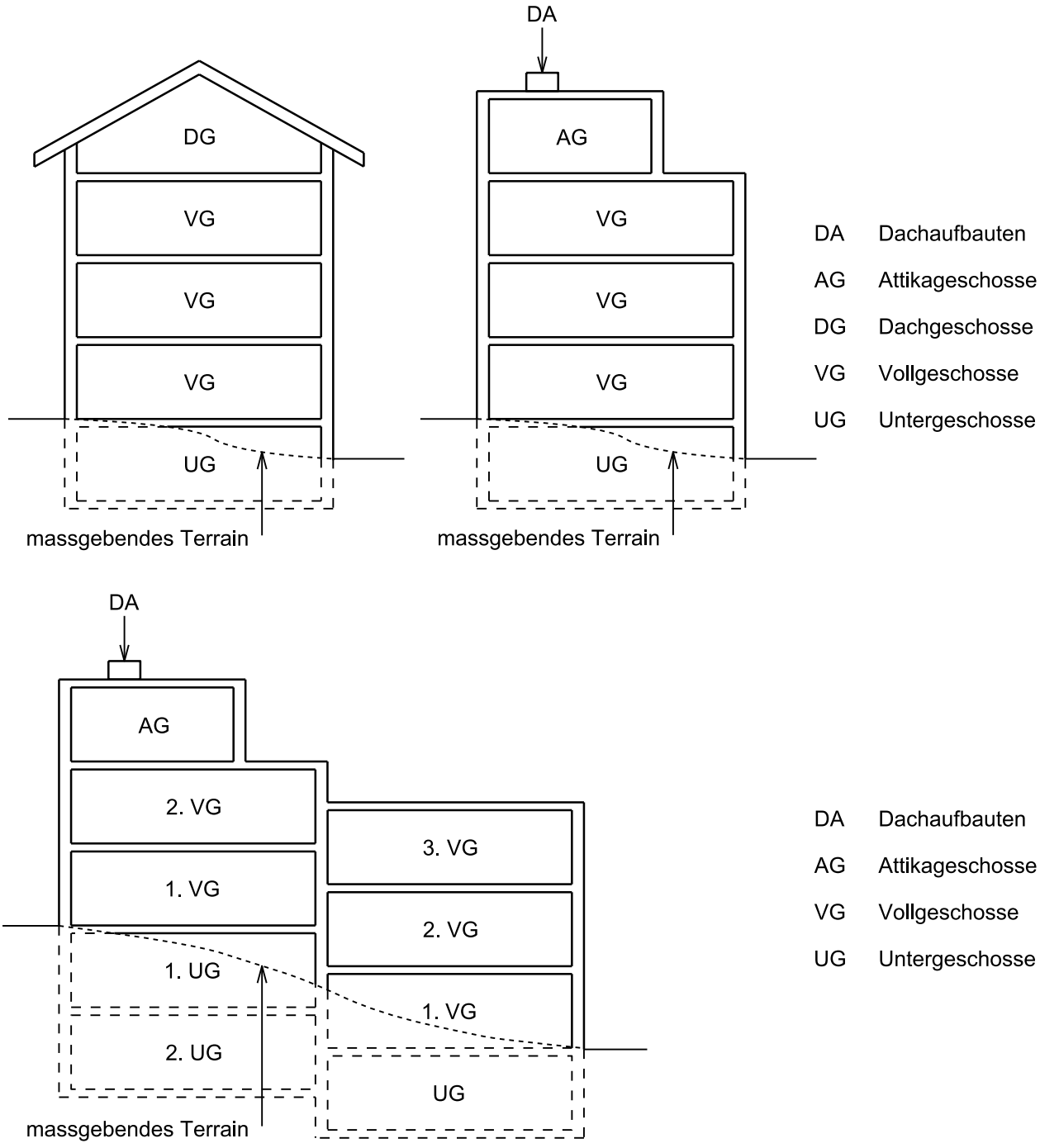
b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

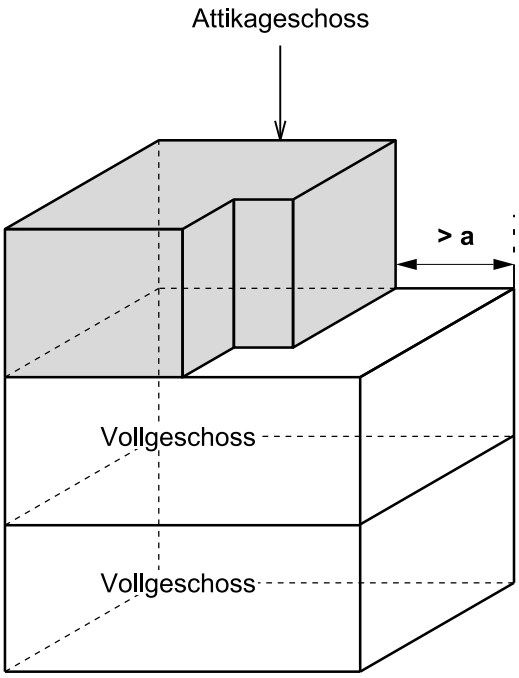


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

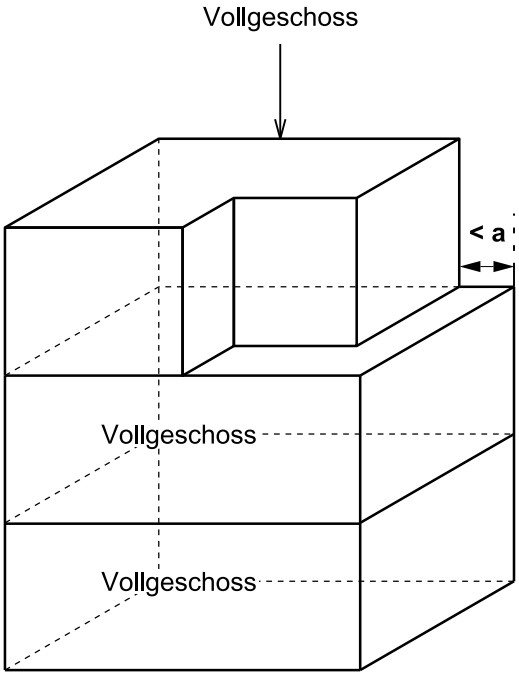
Zu §§ 52d und 52h IVHB: Dachgeschosse

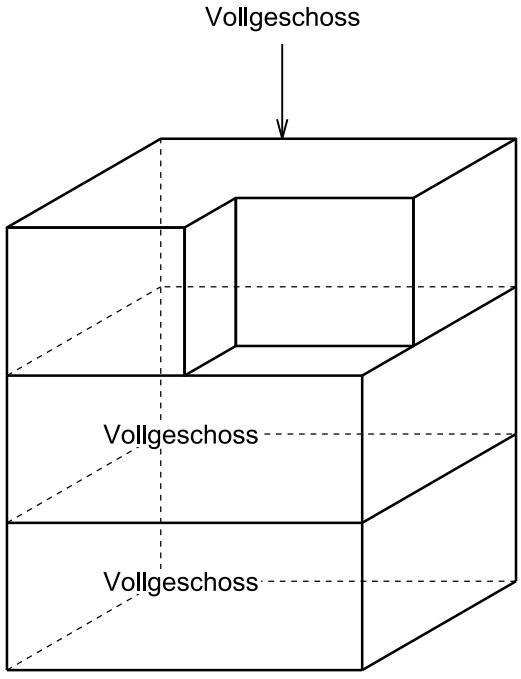


Zu §§ 52f ff. IVHB: Geschosse und Geschosszahl



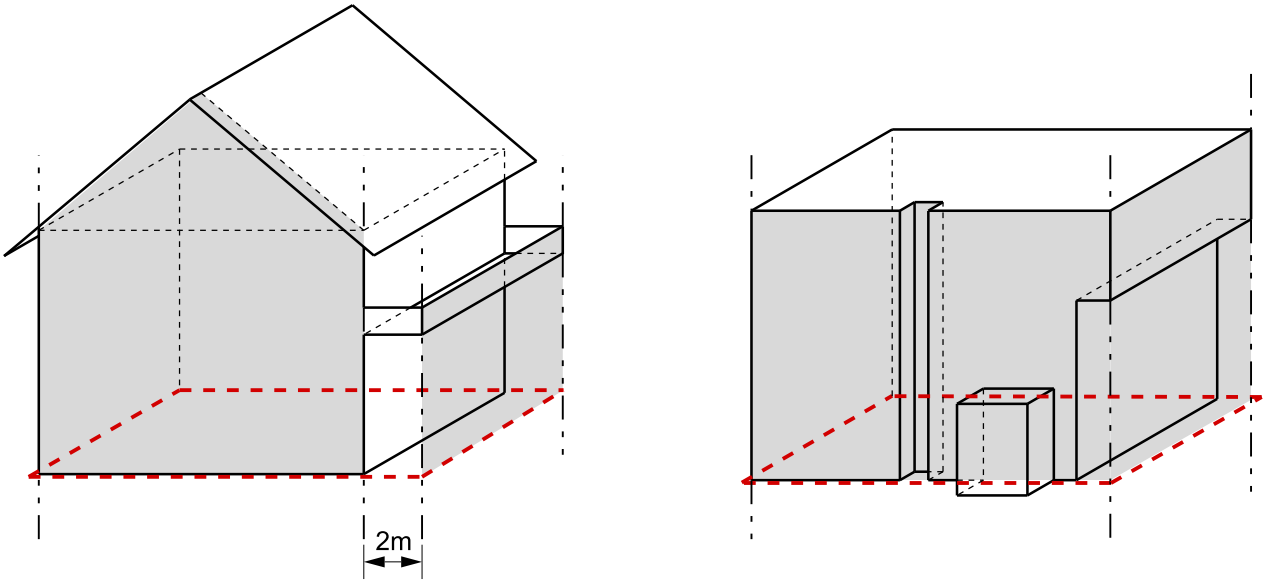
a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



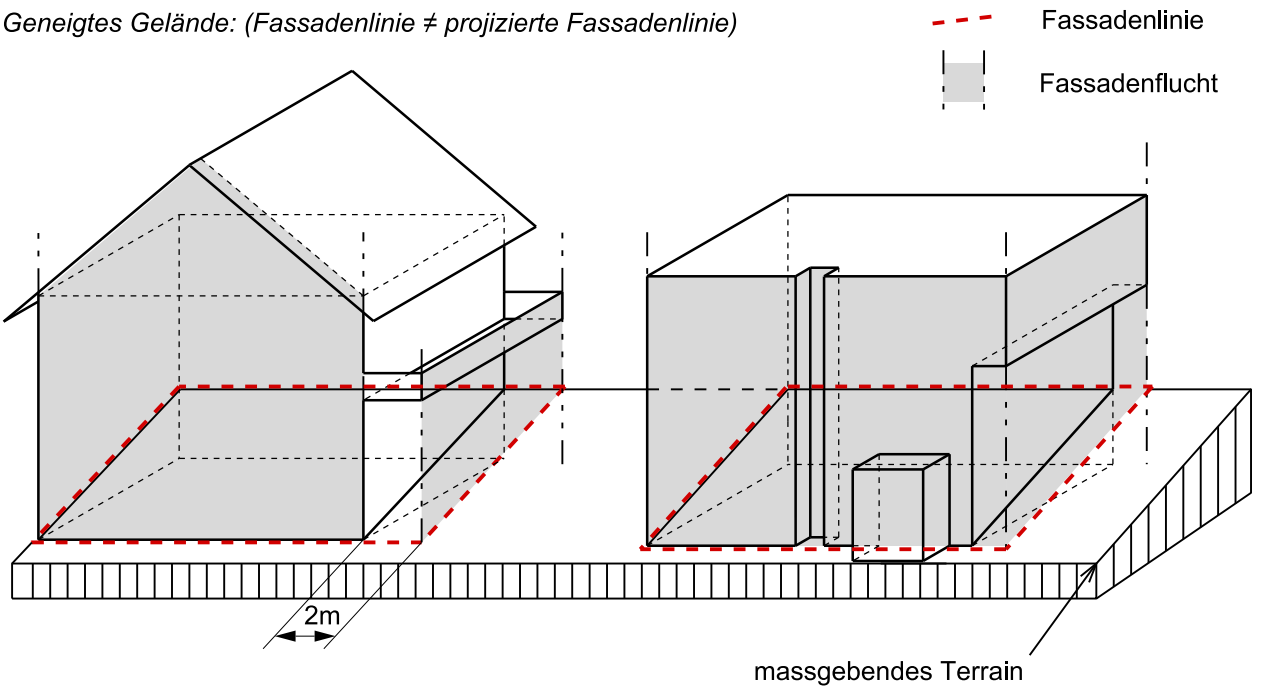


Zu § 52i IVHB: Attikageschosse

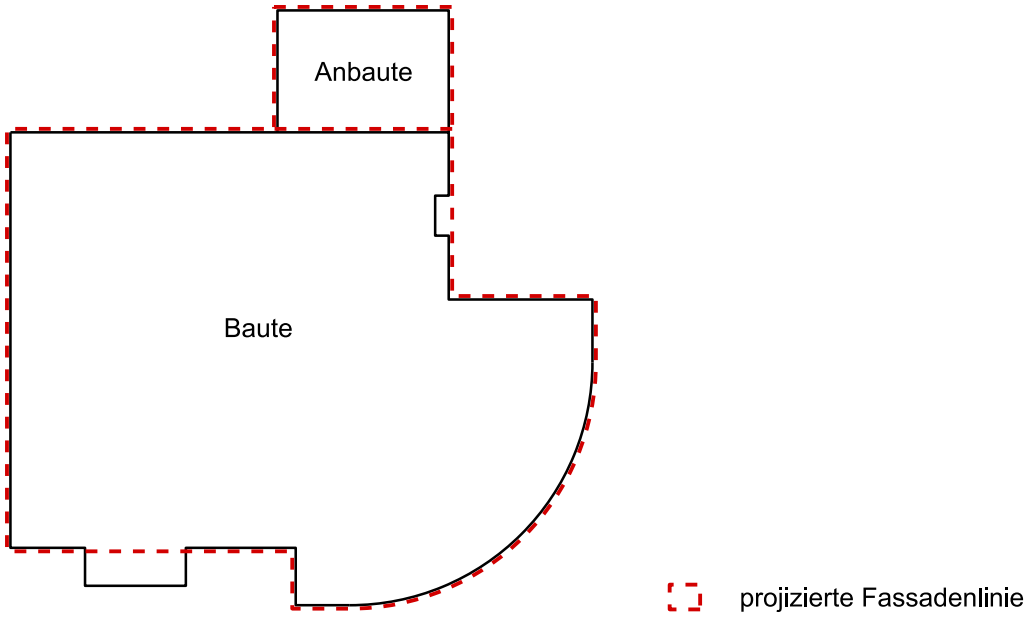
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



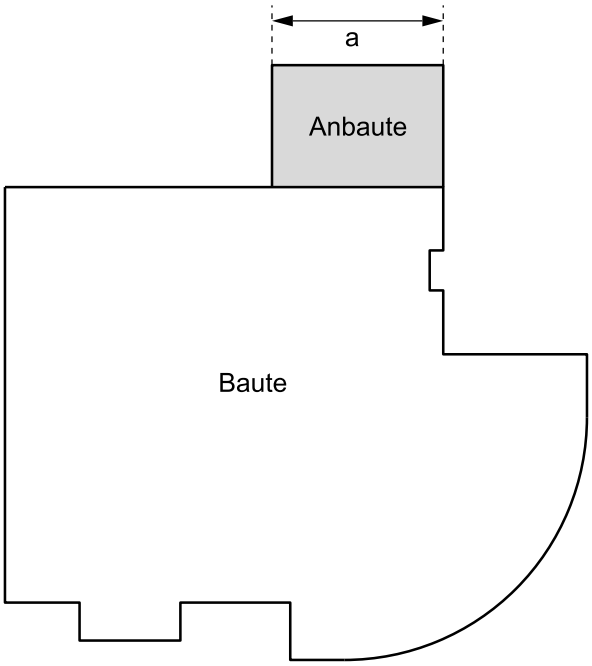
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



Zu §§ 53a und 53b IVHB: Fassadenflucht und Fassadenlinie

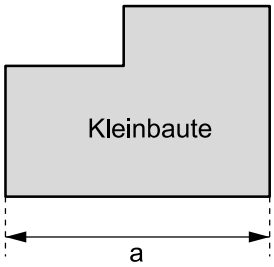


Zu § 53c IVHB: Projizierte Fassadenlinie

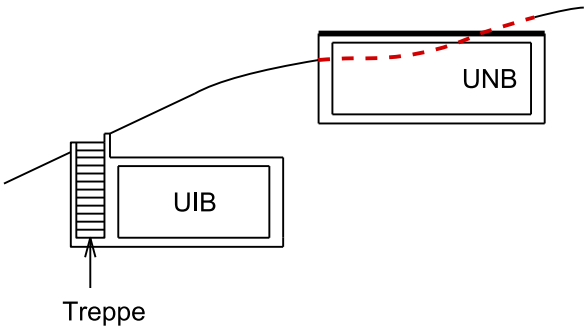


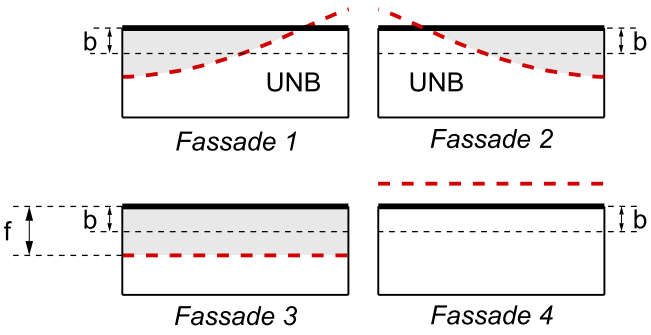
nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt

a Länge der Anbaute bzw. Kleinbaute



Zu § 57 IVHB: Anbauten und Kleinbauten





Fassadenlinie

Oberkante fertig Boden

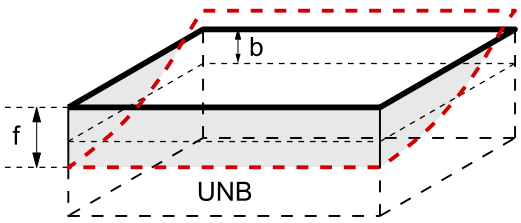
UIB Unterirdische Bauten

UNB Unterniveaubauten

f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.

b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen der UNB

Anteil über der Fassadenlinie



Zu § 65 IVHB: Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten