Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht[1] (Planungs- und Baugesetz, PBG)

vom 21. Mai 2014 (Stand 1. April 2026)

Der Landrat von Nidwalden,

gestützt auf Art. 21, 22, 60 der Kantonsverfassung, in Ausführung des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)[2],

beschliesst:

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

[1] Dieses Gesetz bezweckt eine haushälterische Nutzung und geordnete Besiedlung des Bodens. Es dient dem Schutz der Lebensgrundlagen und bildet im Rahmen des Bundesrechts die rechtliche Grundlage für eine ausgewogene räumliche Entwicklung des Kantons.

[2] Es regelt die Erstellung von Bauten und Anlagen und sorgt dafür, dass diese bezüglich Sicherheit und Gesundheit den jeweiligen sozialen und technischen Anforderungen entsprechen.

Art. 2 ►Begriffe◄ 1. Grundsatz

[1] Dieses Gesetz bestimmt abschliessend die Anwendbarkeit der Baubegriffe und Messweisen nach Massgabe der Interkantonalen Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)[3].

---

[1] Die mit ►◄ gekennzeichneten Artikel treten gemäss NG 611.111 gemeindeweise in Kraft
[2] SR 700
[3] www.bpuk.ch

[2] Für die kantonale und die kommunale Planungs- und Baugesetzgebung sind die folgenden Begriffe des Anhangs 1 der IVHB anwendbar:

1. massgebendes Terrain (Ziff. 1.1);
2. Gebäude (Ziff. 2.1);
3. Kleinbauten (Ziff. 2.2);
4. unterirdische Bauten (Ziff. 2.4);
5. Unterniveaubauten (Ziff. 2.5);
6. Fassadenflucht (Ziff. 3.1);
7. projizierte Fassadenlinie (Ziff. 3.3);

7a. * vorspringende Gebäudeteile (Ziff. 3.4);

8. Gebäudelänge (Ziff. 4.1);
9. Gebäudebreite (Ziff. 4.2);
10. Gesamthöhe (Ziff. 5.1);

10a. * Fassadenhöhe (Ziff. 5.2);

11. lichte Höhe (Ziff. 5.4);
12. Grenzabstand (Ziff. 7.1);
13. Gebäudeabstand (Ziff. 7.2);
14. Baulinien (Ziff. 7.3);

14a. * Baubereich (Ziff. 7.4);

15. anrechenbare Grundstücksfläche (Ziff. 8.1);
16. Überbauungsziffer einschliesslich anrechenbare Gebäudefläche (Ziff. 8.4);
17. Grünflächenziffer (Ziff. 8.5).

Art. 3 ►2. zulässige Masse nach der IVHB[4)]◄

[1] Kleinbauten sind:

1. freistehende Gebäude mit folgenden Höchstmassen:
   a) 3 m Gesamthöhe;
   b) 4 m Gebäudelänge; und
   c) 9 m² anrechenbare Gebäudefläche;
2. allseitig offene freistehende Gebäude wie Überdachungen, Fahrzeugunterstände und dergleichen mit folgenden Höchstmassen:
   a) 3 m Gesamthöhe; und
   b) 30 m² überdachte Fläche.

[2] Unterniveaubauten dürfen nicht mehr als 1.5 m über das massgebende beziehungsweise das tiefer gelegte Terrain hinausragen; zusätzlich darf eine sichtdurchlässige Absturzsicherung angebracht werden. *

---

4) www.bpuk.ch

[3] Bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten dürfen sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten bis 4 m unter das massgebende Terrain ragen, dies auf einer Breite von höchstens 6 m. Diese Abgrabungen sind bei der Berechnung gemäss Art. 102 Abs. 3 anzurechnen. *

[4] Als vorspringender Gebäudeteil gilt ein Gebäudeteil, der: *

1. höchstens 1.3 m über die Fassadenflucht hinausragt;
2. höchstens eine Ausdehnung von 40 Prozent des zugehörigen Fassadenabschnitts aufweist; und
3. nicht in den minimalen Grenzabstand von 3 m gemäss Art. 110 Abs. 2 beziehungsweise in die speziellen Grenzabstände gemäss Art. 111 hineinragt.

Art. 4 Normen anerkannter Fachverbände

[1] Die Normen anerkannter gesamtschweizerischer Fachverbände gelten als Richtlinien.

[2] Der Regierungsrat kann die Normen in einer Verordnung als verbindlich erklären.

Art. 5 Allgemeine Zuständigkeiten

[1] Der Kanton ist insbesondere zuständig für die kantonale Planung und für die Koordination der Planungsmassnahmen unter den einzelnen Gemeinden sowie mit den angrenzenden Kantonen und mit dem Bund.

[2] Die Raumplanung und das öffentliche Baurecht auf kommunaler Ebene sind im Rahmen der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung Sache der politischen Gemeinde. Sie sorgt dabei auch für den Vollzug der Baubewilligungen, insbesondere der damit verbundenen Massnahmen, Auflagen und Bedingungen. *

[3] Die Gemeinden können in einem Reglement die Zuständigkeiten des Gemeinderates für die Erteilung der Baubewilligung und der Baukontrolle einer kommunalen oder interkommunalen Baukommission von mindestens drei Mitgliedern übertragen. *

Art. 6 Vorprüfung

[1] Pläne und Erlasse, die von einer kantonalen Instanz zu genehmigen sind, bedürfen vor der öffentlichen Auflage der Vorprüfung durch die Direktion; diese erstellt einen Vorprüfungsbericht.

2 Raumplanung

2.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 7 Planungsträger, Koordination, Finanzierung

[1] Träger der Planung sind der Kanton und die Gemeinden.

[2] Die Behörden und Ämter arbeiten bei der Ausübung raumwirksamer Tätigkeiten zusammen und sind für die nötige Koordination besorgt.

[3] Die Träger der Planung tragen die Kosten ihrer Planung.

[4] Der Landrat beschliesst mit dem Budget frei über die erforderlichen Mittel.

Art. 8 Planungsgrundsätze

[1] Kanton und Gemeinden beachten die Ziele der Raumplanung sowie die Planungsgrundsätze im Sinne des RPG[5)].

[2] Sie achten auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft.

2.2 Richtplanung

Art. 9 Allgemeine Bestimmungen 1. Inhalt, Grundlagen

[1] Die Richtpläne geben eine Gesamtschau über die Ausgangslage und die anzustrebende räumliche Entwicklung. Sie enthalten Grundlagen und Konzepte, insbesondere über Siedlung, natürliche Lebensgrundlagen, Erholung, Landwirtschaft, Tourismus, Natur- und Landschaftsschutz, Ortsbilder und Kulturobjekte, öffentliche Bauten und Anlagen, privaten und öffentlichen Verkehr sowie Versorgung und Entsorgung.

[2] Sie zeigen insbesondere auf:

1. wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden;
2. in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, die Aufgaben zu erfüllen.

---

5) SR 700

[3] Als Grundlagen für die Richtplanung sind alle für den Stand und die anzustrebende räumliche Entwicklung wesentlichen Tatsachen zu ermitteln; Art. 6 RPG[6)] ist sinngemäss anwendbar.

Art. 10 2. Inkrafttreten, Änderung, Rechtsmittel

[1] Die Richtpläne erlangen ihre Wirkung mit der Genehmigung.

[2] Sie werden überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn:
1. sich die Verhältnisse geändert haben;
2. sich neue Aufgaben stellen; oder
3. eine gesamthaft bessere Lösung möglich ist.

[3] Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsbeschwerden gegen den Erlass und die Genehmigung von Richtplänen sind ausgeschlossen.

Art. 11 Kantonaler Richtplan
1. Auflage, Mitwirkung

[1] Der Regierungsrat legt den Entwurf des kantonalen Richtplans bei der Direktion und in allen betroffenen Gemeinden während 60 Tagen öffentlich auf.

[2] Während dieser Frist können bei der Direktion schriftlich und begründet Anregungen und Vorschläge eingereicht werden.

Art. 12 2. Zuständigkeit, Verbindlichkeit

[1] Der Landrat erlässt den kantonalen Richtplan.

[2] Der Regierungsrat kann für einzelne Teile des Richtplans geringfügige Änderungen vornehmen, sofern dadurch keine wesentlichen raumrelevanten Auswirkungen auf die Richtplanung zu erwarten sind.

[3] Der kantonale Richtplan ist für die Behörden aller Stufen verbindlich.

Art. 13 Kommunale Richtpläne
1. Grundsatz, Verbindlichkeit

[1] Die Gemeinden erlassen kommunale Richtpläne.

[2] Diese sind für die Gemeindebehörden verbindlich.

Art. 14 2. Auflage, Mitwirkung

[1] Der Gemeinderat legt den Entwurf der kommunalen Richtpläne während 30 Tagen auf der Gemeindekanzlei öffentlich auf.

---

6) SR 700

[2] Während dieser Frist können beim Gemeinderat schriftlich und begründet Anregungen und Vorschläge eingereicht werden.

Art. 15 3. Zuständigkeit, Genehmigung

[1] Der Gemeinderat erlässt die kommunalen Richtpläne, insbesondere den Verkehrsrichtplan.

[2] Die Direktion genehmigt die kommunalen Richtpläne.

2.3 Nutzungsplanung

2.3.1 Zonenplanung

Art. 16 * ►Zonenplan, Bau- und Zonenreglement◄

[1] Die Gemeinden haben einen Zonenplan sowie ein Bau- und Zonenreglement zu erlassen. Das Bau- und Zonenreglement darf nur Regelungen enthalten, zu deren Erlass die Gemeinden in der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung ermächtigt werden.

[2] Das Bau- und Zonenreglement hat nach Bedarf Vorschriften zu enthalten über:

1. die zulässige Nutzung nach dieser Gesetzgebung;
2. die Umgebungsgestaltung, insbesondere über Terraingestaltung, Mauern und Bepflanzung;
3. den Schutz des Ortsbildes sowie die Erhaltung und Pflege der Bausubstanz ortsbildgerechter Gebäude;
4. den Schutz des Landschaftsbildes, die Erhaltung und den Schutz von Naturobjekten sowie den Schutz von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen;
5. die Zuordnung zu Lärmempfindlichkeitsstufen nach der Umweltschutzgesetzgebung.

[3] Es kann Bestimmungen enthalten über:

1. die Dachgestaltung, insbesondere Form, Neigung, Ausrichtung und Materialisierung;
2. die Gestaltung der Bauten hinsichtlich Materialisierung und Farbe;
3. das Verfahren zur Standortwahl bei der Bewilligung von Mobilfunkantennen.

Art. 17 Verfahren
1. Auflage

[1] Der Gemeinderat legt während 30 Tagen auf der Gemeindekanzlei öffentlich auf:
1. den Zonenplan;
2. das Bau- und Zonenreglement; und
3. den Vorprüfungsbericht.

[2] Die Auflage ist unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einwendung zu veröffentlichen.

[3] Auf die Auflage und die öffentliche Bekanntmachung kann verzichtet werden, wenn:
1. es sich um unwesentliche Änderungen handelt;
2. alle Betroffenen bekannt sind; und
3. diese schriftlich ihr Einverständnis zur geplanten Änderung erklärt haben.

Art. 18 2. Wirkung der Auflage

[1] Vom Tag der öffentlichen Auflage der Änderungen des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements an dürfen Bauten und Anlagen nur noch bewilligt werden, wenn sie sowohl den aufgelegten als auch den geltenden Zonenplänen sowie den Bau- und Nutzungsvorschriften entsprechen.

Art. 19 3. Einwendungen

[1] Während der Auflagefrist kann beim Gemeinderat gegen den Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement schriftlich, begründet und mit Anträgen Einwendung erhoben werden.

[2] Kann die Einwendung nicht gütlich erledigt werden, teilt der Gemeinderat der einwendenden Person mit, warum er der Gemeindeversammlung die Abweisung der Einwendung beantragen werde.

[3] Hat die Einigung die Zuweisung eines Grundstücks in eine Zone mit einer anderen oder erweiterten Nutzung zur Folge, ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Art. 20 * 4. Veröffentlichung, Abänderungsanträge

[1] Der Gemeinderat hat die Einberufung einer Gemeindeversammlung, an der die Zonenplanung behandelt wird, und den Hinweis auf die dazugehörige Aktenauflage im Amtsblatt zu veröffentlichen. Die Geschäfte zur Zonenplanung können getrennt von der ordentlichen Geschäftsordnung veröffentlicht werden.

[2] Die Stimmberechtigten können binnen zehn Tagen nach erfolgter Veröffentlichung beim Gemeinderat schriftlich und begründet Abänderungsanträge im Sinne des Gemeindegesetzes[7)] einreichen. Die Abänderungsanträge können binnen 20 Tagen eingereicht werden, wenn die Zonenplanung getrennt von der ordentlichen Geschäftsordnung veröffentlicht wurde.

[3] Abänderungsanträge sind nur zulässig, wenn sie sich auf Bestimmungen oder Grundstücke beziehen, die bereits durch das öffentliche Auflageverfahren betroffen waren.

[4] Die Gemeinde orientiert die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie die Direktion über den Eingang von Abänderungsanträgen.

Art. 21 5. Beschlussfassung

[1] Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung:
1. den Zonenplan;
2. das Bau- und Zonenreglement;
3. seine Anträge auf Abweisung der nicht gütlich erledigten Einwendungen; und
4. die Abänderungsanträge.

[2] Wesentliche Differenzen zum Vorprüfungsbericht der Direktion sind bekanntzugeben und zu begründen.

[3] Nicht stimmberechtigte Personen, die Einwendungen erhoben haben oder deren Grundeigentum durch Einwendungen oder Abänderungsanträge direkt betroffen ist, sind berechtigt, sich an der Gemeindeversammlung persönlich zur Einwendung beziehungsweise zum Abänderungsantrag zu äussern; die Vertretung durch eine bevollmächtigte Person ist nicht zulässig.

---

7) NG 171.1

[4] Vor einer allfälligen Urnenabstimmung findet die Bereinigung an der Gemeindeversammlung statt. An der Urnenabstimmung wird über die bereinigte Gesamtvorlage einschliesslich sämtlicher Einwendungsentscheide abgestimmt. *

Art. 22 6. Eröffnung der Beschlüsse

[1] Der Gemeinderat eröffnet den einwendenden Personen den Entscheid über ihre Einwendungen und den betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern die beschlossenen Änderungen.

[2] Betreffen beschlossene Änderungen grössere Gebiete, kann die Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer durch Veröffentlichung des Dispositivs im Amtsblatt unter Hinweis auf das Rechtsmittel erfolgen. Die Zustellung gilt am Tag der Veröffentlichung als erfolgt. Der begründete Entscheid kann bei der Gemeindekanzlei bezogen werden.

Art. 23 7. Genehmigung a) Grundsatz

[1] Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrates.

[2] Vor der Nichtgenehmigung einer von den Stimmberechtigten beschlossenen Zonenplanänderung ist den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie der Gemeinde das rechtliche Gehör zu gewähren.

Art. 24 b) Wirkung bei Zonen für öffentliche Zwecke

[1] Mit der Genehmigung erhalten die gemäss Art. 57 Abs. 3 zur Nutzung der Zone für öffentliche Zwecke Berechtigten das Enteignungsrecht für die in dieser Zone gelegenen Grundstücke.

[2] Für Nutzungsberechtigte gemäss Art. 57 Abs. 4 richtet sich die Erteilung des Enteignungsrechts nach dem Enteignungsgesetz[8)].

Art. 25 Änderungsanträge

[1] Der Gemeinderat hat Anträge auf Änderung des Zonenplans oder des Bau- und Zonenreglements in der Regel binnen dreier Jahre seit deren Einreichung der Gemeindeversammlung vorzulegen.

[8)] NG 266.1

[2] Bei Änderungen, die nicht im Rahmen einer Gesamtrevision oder ordentlichen Teilrevision erfolgen, können die amtlichen Kosten des Kantons und der Gemeinden ganz oder teilweise der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller auferlegt werden.

Art. 26 Überbauungsvereinbarung

[1] Der Gemeinderat ist verpflichtet, vor der Beschlussfassung über die Einzonung neuer Bauzonen auf schriftliche Überbauungsvereinbarungen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern des einzuzonenden Landes hinzuwirken, die insbesondere regeln:

1. den spätesten Ausführungszeitpunkt des Bauvorhabens, wobei die Frist gemäss Art. 27 nicht überschritten werden darf;
2. die Modalitäten der Auszonung des Grundstücks oder von Grundstücksteilen für den Fall der Nichtrealisierung des Bauvorhabens; und
3. die Entschädigungsfolgen für den Fall der Auszonung.

[2] Kommt eine Vereinbarung nicht zustande, orientiert der Gemeinderat die Stimmberechtigten über die Gründe.

[3] Die Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 27 Auszonung von Bauland

[1] Zusammenhängendes Bauland von über 3'000 m², auf dem mit dem Bau binnen zehn Jahren nach seiner rechtskräftigen Einzonung in eine Wohnzone oder in eine Wohn- und Gewerbezone noch nicht begonnen wurde, ist bei der nächsten ordentlichen Revision der Zonenplanung einer Nichtbauzone zuzuweisen.

[2] Diese Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, insbesondere wegen Rechtsmittelverfahren in Sondernutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren.

[3] Eine Auszonung kann unterbleiben, wenn:

1. die Bauzonenkapazitäten den bundesrechtlichen Planungshorizont nicht übersteigen;
2. keine anderweitigen Einzonungsmöglichkeiten bestehen; oder
3. Baugebiete in teilweise überbauten Sondernutzungsplangebieten betroffen sind.

Art. 27a * Vereinbarung über preisgünstigen Wohnraum
1. Grundsatz

[1] Der Gemeinderat kann vor der Beschlussfassung über Ein-, Um- oder Aufzonungen in Wohnzonen, Kernzonen, Zentrumszonen, Wohn- und Gewerbezonen und Sondernutzungszonen, die hauptsächlich Wohnzwecken dienen, mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Vereinbarung über preisgünstigen Wohnraum abschliessen.

[2] In dieser Vereinbarung ist insbesondere zu regeln:

1. wie viele Wohnungen als preisgünstige Wohnungen erstellt werden müssen;
2. welches die Anforderungen an die preisgünstigen Wohnungen sind;
3. wie die Kontrolle erfolgt und welche regelmässigen Nachweise zu erbringen sind; und
4. welche Folgen die Nichterfüllung der Vereinbarung wie Gewinnabschöpfungen und dergleichen hat.

[3] Der Gemeinderat hat die Vereinbarung den Stimmberechtigten vor der Beschlussfassung zu unterbreiten.

[4] Der Gemeinderat hat die Vereinbarung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 27b * 2. Kontrolle

[1] Der Gemeinderat hat die Einhaltung der Vereinbarungen zu überprüfen.

[2] Stellt der Gemeinderat eine Verletzung der Vereinbarung fest, hat er von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Herstellung des vereinbarungsgemässen Zustands binnen einer angemessenen Frist zu verlangen.

[3] Der Gemeinderat ist zur Strafanzeige und zur Einleitung der in der Vereinbarung vorgesehenen rechtlichen Schritte verpflichtet, wenn der vereinbarungsgemässe Zustand nicht hergestellt wird.

2.3.2 Sondernutzungsplanung

2.3.2.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 28 Genehmigung, Anmerkung im Grundbuch

[1] Als Sondernutzungspläne gelten Bebauungs- und Gestaltungspläne; sie bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung.

[2] Der Regierungsrat genehmigt:
1. Bebauungspläne;
2. Gestaltungspläne, wenn ihnen mit der Genehmigung das Enteignungsrecht gemäss Art. 34 Abs. 2 erteilt werden soll.

[3] Die Direktion genehmigt die übrigen Gestaltungspläne.

[4] Die Sondernutzungspläne sind durch den Gemeinderat auf Kosten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 29 * Ausnahme- und Sonderbewilligungen

[1] Für das Sondernutzungsplanungsverfahren erforderliche Bewilligungen, insbesondere Ausnahmebewilligungen der Direktion gemäss Art. 99 und spezialrechtliche Sonderbewilligungen, müssen vor dem Beschluss der Gemeinde vorliegen.

Art. 30 Kosten

[1] Die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass von Sondernutzungsplänen tragen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb des Sondernutzungsplangebietes im Verhältnis ihrer Interessen beziehungsweise ihres wirtschaftlichen Nutzens.

[2] Wo erhebliche öffentliche Interessen an einem Sondernutzungsplan bestehen, hat die Gemeinde Beiträge zu leisten.

[3] Können sich die Beteiligten über die Aufteilung der Kosten nicht einigen, entscheidet auf Antrag die Direktion.

2.3.2.2 Bebauungsplan

Art. 31 Zweck, Inhalt

[1] Der Bebauungsplan bezweckt die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung, die weitere Unterteilung der Bauzonen, die Freihaltung des für die Erschliessungsanlagen erforderlichen Landes und die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes.

[2] Die Baubewilligung für ein Einkaufszentrum mit einer Nettofläche von mehr als 4'000 m² darf nur in Berücksichtigung eines Bebauungsplanes erteilt werden, welcher in der betreffenden Zone ein Einkaufszentrum mit Angabe der maximalen Nettofläche vorsieht.

[3] Der Regierungsrat legt Form und Inhalt von Bebauungsplänen in einer Verordnung fest.

Art. 32 Verhältnis zur Zonenplanung

[1] Der Bebauungsplan kann in Einzelheiten vom Zonenplan sowie vom Bau- und Zonenreglement abweichen.

Art. 33 Verfahren

[1] Das Verfahren zum Erlass eines Bebauungsplanes richtet sich unter Vorbehalt nachfolgender Vorschriften nach Art. 17 ff.

[2] Gleichzeitig mit der Auflage informiert der Gemeinderat die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer des Bebauungsplangebietes sowie die Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke über die Auflage.

[3] In der Bekanntmachung und der Mitteilungen ist auf die Abweichungen gemäss Art. 32 hinzuweisen.

[4] Hat die Erledigung der Einwendungen wesentliche Änderungen des Bebauungsplanes zur Folge, ist das Einwendungsverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen.

Art. 34 Zusätzliche Rechtswirkungen

[1] Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes erhalten die Gemeinwesen und die Anstalten des kantonalen öffentlichen Rechts für die für öffentliche Zwecke ausgeschiedenen Flächen das Recht zur Enteignung.

[2] Soweit in der Grünzone und in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelegene Grundstücke für die Erfüllung von Aufgaben benötigt werden, die im öffentlichen Interesse liegen, kann der Regierungsrat das Enteignungsrecht nach dem Enteignungsgesetz[9)] erteilen. Unter der gleichen Voraussetzung ist er befugt, das Enteignungsrecht Dritten zu erteilen.

[3] Die Gemeinwesen und die Körperschaften, die öffentliche Zwecke erfüllen, sind berechtigt, gegen Ersatz des verursachten Schadens schon vor dem Erwerb des Landes, das für Verkehrsanlagen vorgesehen ist, Leitungen einzulegen und diese zu unterhalten. Die Höhe der Entschädigung wird im Streitfall von der Enteignungskommission festgesetzt.

2.3.2.3 Gestaltungsplan

Art. 35 ►Zweck, Inhalt, Mindestfläche◄

[1] Der Gestaltungsplan bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung beziehungsweise Nutzung eines zusammenhängenden Gebietes.

[2] Der Regierungsrat legt Form und Inhalt von Gestaltungsplänen in einer Verordnung fest.

[3] Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan beträgt 3'000 m².

Art. 36 ►Gestaltungsplanpflicht◄

[1] Die Gemeinden können, soweit erhebliche öffentliche Interessen es erfordern, im Zonenplan Gebiete bezeichnen, in denen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden darf.

[2] Sofern kein Bebauungsplan vorliegt, dürfen Baubewilligungen für Bauten in Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezonen sowie Gewerbezonen nur aufgrund eines Gestaltungsplans erteilt werden:

1. * in Gebieten mit einer zusammenhängenden, weitgehend unbebauten Gesamtfläche von mehr als 5'000 m²;
2. für Bauten mit einer Gesamthöhe über 25 m.

[3] Der Inhalt von Gestaltungsplänen über Gewerbezonen beschränkt sich auf die grundlegenden Gestaltungselemente wie insbesondere die Erschliessung sowie die Festlegung der Baufelder.

---

9) NG 266.1

Art. 37 ►Qualitätsbonus◄ *

[1] Der Gestaltungsplan kann vom Zonenplan, Bau- und Zonenreglement oder Bebauungsplan abweichen, wenn:

1. wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint;
2. der Zonencharakter gewahrt bleibt;
3. die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist;
4. es sich um eine siedlungs- und landschaftsgerechte sowie architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt;
5. grössere zusammenhängende Grünflächen und ein gutes Bepflanzungskonzept vorgesehen sind;
6. abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze oder andere Freizeitanlagen erstellt werden; und
7. die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr sowie die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge zweckmässig angelegt werden.

[2] In Gewerbe- und Industriezonen sind Ziff. 5 und 6 nicht anwendbar.

[3] Je nach dem Verhältnis der Umsetzung der Qualitätsmerkmale kann folgender Qualitätsbonus zugesprochen werden:

1. Erhöhung der Gesamthöhe um höchstens 3.5 m;
2. * Erhöhung des Höchstanteils an Hauptbauten gemäss Art. 104a Abs. 2 um höchstens einen Fünftel;
3. * Erhöhung des Höchstanteils an Nebenbauten und Hauptbauten gemäss Art. 104a Abs. 3 um höchstens einen Fünftel;
4. * Erhöhung der Gebäudelänge um höchstens 10 Prozent.

[4] Weitere Boni sind nicht zulässig; vorbehalten bleibt der Nutzungsbonus gemäss Art. 57c Abs. 3. *

Art. 38 Verfahren
1. Auflage, Mitteilung

[1] Der Gemeinderat legt den Gestaltungsplan während 30 Tagen öffentlich auf und veröffentlicht diese Auflage unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einwendung.

[2] Gleichzeitig mit der Auflage teilt der Gemeinderat den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern des vom Plan erfassten Gebietes und den Eigentümerinnen und Eigentümern der angrenzenden Grundstücke die Auflage mit.

Art. 39 2. Einwendung, Einigungsverhandlung, Entscheid

[1] Während der Auflagefrist kann beim Gemeinderat schriftlich, begründet und mit Anträgen Einwendung erhoben werden.

[2] Hat die Erledigung der Einwendungen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einwendungsverfahren zu wiederholen.

[3] Der Gemeinderat entscheidet gleichzeitig über den Gestaltungsplan und die nicht erledigten öffentlich-rechtlichen Einwendungen.

Art. 40 Erstellung

[1] Die Erstellung eines Gestaltungsplanes bedarf der Zustimmung aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

[2] Verständigen sich diese nicht, kann der Gemeinderat auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer Beteiligter die Erstellung eines Gestaltungsplanes beschliessen, wenn eine Gestaltungsplanpflicht besteht oder es die öffentlichen Interessen erfordern. *

Art. 41 Änderung

[1] Verständigen sich mindestens zwei Drittel der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die mindestens über zwei Drittel der betroffenen Gestaltungsplanfläche verfügen, über die Änderung eines Gestaltungsplanes, beschliesst der Gemeinderat auf begründetes Gesuch die Änderung des Gestaltungsplans. Gemeinschaftliche Eigentumsverhältnisse gelten als eine Grundeigentümerschaft.

[2] Erfordern es öffentliche Interessen, verlangt der Gemeinderat von Amtes wegen die Änderung eines Gestaltungsplanes.

[3] Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn dadurch:

1. die Qualität des Gestaltungsplanes verbessert wird oder diese mindestens gleichwertig ist; und
2. keine privaten oder öffentlichen Interessen übermässig beeinträchtigt werden.

Art. 42 Geltungsdauer

[1] Der Gestaltungsplan erlischt, wenn mit den Bauarbeiten nicht binnen fünf Jahren nach der rechtskräftigen Genehmigung begonnen wird.

[2] Der Gemeinderat kann die Geltungsdauer um höchstens zwei Jahre verlängern.

Art. 42a * ►Aufhebung◄

[1] Gestaltungspläne können ersatzlos aufgehoben werden, wenn:

1. für das Gestaltungsplangebiet im Zonenplan keine Gestaltungsplanpflicht verankert ist;
2. im Gestaltungsplangebiet keine Bauten mit einer Gesamthöhe über 25 m erstellt werden dürfen;
3. die Aufhebung keinen öffentlichen Interessen widerspricht;
4. höchstens kleine Bauteile die zonengemäss maximal zulässige Gesamthöhe überschreiten; und
5. die Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gemäss Art. 41 Abs. 1 vorliegt oder öffentliche Interessen die Aufhebung erforderlich machen.

[2] Für die Aufhebung von Gestaltungsplänen gelten die gleichen Verfahrensvorschriften wie beim Erlass.

[3] Bestehende Bauten und Anlagen, die aufgrund der Aufhebung des Gestaltungsplans der Nutzungszone oder den baupolizeilichen Bestimmungen widersprechen, dürfen erhalten und zeitgemäss erneuert werden.

2.3.3 Planungszone

Art. 43 Zweck, provisorische Bestimmungen

[1] Eine Planungszone dient der Sicherstellung der Richtplanung und der Nutzungsplanung; sie soll Vorkehren verhindern, welche deren Verwirklichung erschweren.

[2] Mit dem Erlass einer Planungszone sind gleichzeitig die provisorischen Bau- und Nutzungsvorschriften festzulegen. Sie treten mit der Veröffentlichung in Kraft.

Art. 44 Geltungsdauer, Verlängerung, Erlöschen

[1] Planungszonen können für längstens drei Jahre festgelegt werden; ihre Geltungsdauer kann um höchstens zwei Jahre verlängert werden.

[2] Sie erlöschen:

1. von Gesetzes wegen durch Zeitablauf; oder
2. durch das Inkrafttreten von Plänen und Bau- und Nutzungsvorschriften, die im ordentlichen Zonenplanungsverfahren erlassen worden sind.

Art. 45 Zuständigkeit, Verfahren

[1] Zuständig für den Erlass einer Planungszone ist:
1. der Gemeinderat, wenn die Planungszone aufgrund der kommunalen Planung erforderlich ist;
2. die Direktion, wenn die Planungszone aufgrund der kantonalen Planung erforderlich ist oder wenn der Gemeinderat offensichtlich notwendige Planungszonen nicht festlegt.

[2] Der Erlass der Planungszone ist:
1. zu veröffentlichen;
2. in der Gemeinde beziehungsweise bei der Direktion während 20 Tagen öffentlich aufzulegen; und
3. den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mitzuteilen, soweit dies mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist.

[3] In der Veröffentlichung und in der Mitteilung ist auf die öffentliche Auflage und das Rechtsmittel hinzuweisen.

[4] Während der Auflagefrist kann gegen die Planungszone Beschwerde beim Regierungsrat erhoben werden; die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung.

2.3.4 Baulinien

Art. 46 ►Festlegung◄

[1] Baulinien sind festzulegen:
1. wenn grössere oder kleinere als die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten sind; oder
2. in Ortsbildern von nationaler oder kantonaler Bedeutung und im Bereich geschützter und schutzwürdiger Bauten.

[2] Sie können insbesondere festgelegt werden entlang von:
1. Verkehrsanlagen und Leitungen;
2. Gewässern;
3. Wäldern;
4. Natur- und Kulturobjekten.

[3] Es können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden für:
1. Bauten und Bauteile unter und über dem Erdboden;
2. einzelne Stockwerke.

[4] Für Baulinien entlang von Strassen bleiben die Bestimmungen der Strassengesetzgebung[10)] vorbehalten.

Art. 47 ►Wirkung◄

[1] Mit der Festlegung einer Baulinie kann:

1. der Mindestabstand der Bauten und Anlagen festgelegt werden;
2. die für Bauten und Anlagen zur Verfügung stehende Fläche und das Ausmass der Freihalteflächen bezeichnet werden; oder
3. vorgeschrieben werden, dass an die Baulinie zu bauen ist.

[2] Baulinien gehen allen kantonalen öffentlich-rechtlichen Abstandsbestimmungen vor.

[3] Sie dürfen überschritten werden für:

1. Wärmedämmungen an der Aussenhülle bestehender Bauten;
2. öffentliche Einrichtungen wie insbesondere Brunnen, Polizeimelder, Telefonkabinen, Schutzdächer, Verteilerkästen, Kompakttrafostationen oder Toilettenanlagen, soweit das öffentliche Interesse es erfordert.

3 Zonenbestimmungen

3.1 Zonen

3.1.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 48 ►Zoneneinteilung, Zonenüberlagerung◄

[1] Die Gemeinden unterteilen ihr Gebiet in den Zonenplänen nach Massgabe der kantonalen Zonenvorschriften.

[2] Zonen können sich überlagern, wenn:

1. sich ihre Zwecke nicht ausschliessen; oder
2. die Nutzung zeitlich gestaffelt erfolgt.

[3] Zonen können nur überlagert werden durch:

1. Sondernutzungszonen;
1a. * Zonen mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus;
2. Schutzzonen;

[10)] NG 622.1

3. Freihaltezonen;
4. Gewässerraumzonen;
5. * Zonen für dicht überbautes Gebiet im Gewässerraum;
6. * Abflusswegzonen;
7. * Gefahrenzonen;
8. * Abflusskorridorzonen.

3.1.2 Bauzonen

Art. 49 ►Wohnzone◄

[1] Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt.

[2] Nicht störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern der Zonencharakter gewahrt bleibt.

Art. 50 ►Kernzone◄

[1] Die Kernzone bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes sowie die qualitätsvolle Einordnung von Bauten und Anlagen in die historisch gewachsene Siedlungsstruktur.

[2] Zulässig sind in diesen Zonen öffentliche Bauten, Wohnbauten, sowie mässig störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sofern:
1. der Zonencharakter gewahrt bleibt; und
2. sich diese mit dem gewachsenen Charakter des Ortskerns vereinbaren lassen.

[3] Die Gemeinden können im Bau- und Zonenreglement einen Mindest- und Höchstanteil für Wohnzwecke sowie ergänzende Vorschriften zur zulässigen Nutzung durch Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe festlegen. *

Art. 51 ►Zentrumszone◄

[1] Die Zentrumszone ist bestimmt für eine zentrumsbildende, dichtere Überbauung mit Wohnbauten und der Ansiedlung von mässig störenden Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie öffentlichen Bauten, sofern der Zonencharakter gewahrt bleibt.

[2] Bauten und Anlagen sind nur aufgrund eines Sondernutzungsplanes zulässig.

Art. 52 ►Wohn- und Gewerbezone◄

[1] Die Wohn- und Gewerbezone ist bestimmt für Wohnzwecke und für mässig störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

[2] Die Gemeinden legen im Bau- und Zonenreglement den Mindest- und Höchstanteil für Wohnzwecke fest. *

[3] Sie können im Bau- und Zonenreglement ergänzende Vorschriften zur zulässigen Nutzung durch Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleitungsbetriebe festlegen. *

Art. 53 ►Gewerbezone◄

[1] Die Gewerbezone ist für mässig störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

[2] Wohnraum darf nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und innerhalb des Betriebsgebäudes erstellt werden.

Art. 54 ►Industriezone◄

[1] Die Industriezone ist für industrielle Anlagen sowie für Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, die in andern Zonen nicht zulässig sind.

[2] Bürobauten sind zulässig, soweit sie für den Industriebetrieb erforderlich sind.

[3] Für betrieblich an den Standort gebundenes Personal darf innerhalb des Betriebsgebäudes eine Wohnung erstellt werden.

Art. 55 ►Kurzone◄

[1] Die Kurzone dient Kur- und Erholungszwecken.

[2] Die zulässige Nutzung ist im Bau- und Zonenreglement konkret zu umschreiben.

Art. 56 * ►Ferienhauszone◄

[1] Die Ferienhauszone ist für Ferien- und Wochenendhäuser bestimmt; eine ganzjährige Wohnnutzung ist zulässig.

[2] Sie kann nur in Gebieten ausgeschieden werden, die sich für eine touristische Entwicklung eignen.

[3] Die Kosten für die notwendige Erschliessung können abweichend von spezialgesetzlichen Regelungen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern überbunden werden.

Art. 57 ►Zone für öffentliche Zwecke◄

[1] Die Zone für öffentliche Zwecke ist für die dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht. Die zulässige Nutzung ist im Bau- und Zonenreglement konkret zu umschreiben.

[2] Andere Bauten und Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.

[3] Die Nutzung der Zonen für öffentliche Zwecke bleibt öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Anstalten sowie privatrechtlichen Institutionen, die vom öffentlichen Recht des Kantons anerkannt sind, vorbehalten.

[4] Der Gemeinderat kann mit Genehmigung der Direktion im Einzelfall Abweichungen von Abs. 1 und 3 bewilligen.

Art. 57a * ►Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus◄
1. Zweck, Überlagerung

[1] Die Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus bezweckt insbesondere den Erhalt und die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum durch anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus.

[2] Sie kann Wohnzonen, Kernzonen, Zentrumszonen, Wohn- und Gewerbezonen und Sondernutzungszonen, die hauptsächlich zu Wohnzwecken dienen, überlagern, in denen eine zonengemässe maximale Gesamthöhe von mindestens 10 m gilt.

Art. 57b * ►2. Nutzungsbonus◄
a) Voraussetzungen

[1] In der Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus wird ein Nutzungsbonus gewährt an:

1. anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus gemäss Art. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes (WRFG)[11)];
2. Baugesuchstellerinnen und Baugesuchsteller, die das Grundstück vor Baubeginn an eine anerkannte Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus verkaufen.

[11)] NG 751.3

[2] Baubewilligungen, in denen ein Nutzungsbonus gemäss Abs. 1 Ziff. 2 gewährt wird, entfalten erst mit dem Verkauf des Grundstücks an eine anerkannte Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus Rechtswirkung.

Art. 57c * ►b) Höhe des Nutzungsbonus◄

[1] Sind die Voraussetzungen für den Nutzungsbonus erfüllt, besteht ein Anspruch auf:

1. Erhöhung der zonengemässen maximalen Gesamthöhe um 3.5 m; oder
2. Erhöhung der zonengemässen maximalen Überbauungsziffer um 25 Prozent.

[2] Je Grundstück darf nur entweder ein Nutzungsbonus zur Gesamthöhe oder zur Überbauungsziffer gewährt werden. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer entscheiden, welchen Bonus sie in Anspruch nehmen wollen.

[3] In Gestaltungsplangebieten ist folgender Nutzungsbonus zu gewähren:

1. Erhöhung der zonengemässen maximalen Gesamthöhe um 3.5 m, wenn kein Qualitätsbonus gemäss Art. 37 Abs. 3 Ziff. 1 gewährt wurde;
2. Erhöhung der zonengemässen maximalen Überbauungsziffer um 20 Prozent, wenn ein Qualitätsbonus gemäss Art. 37 Abs. 3 Ziff. 1 gewährt wurde; dieser Nutzungsbonus kann zusätzlich zum Qualitätsbonus gemäss Art. 37 Abs. 3 Ziff. 2 gewährt werden, wenn die Baute mit dem Gestaltungsplan vereinbar ist.

Art. 57d * ►3. Sicherung des Zwecks◄
a) Veräusserungsbeschränkung

[1] Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus, die einen Nutzungsbonus gemäss Art. 57c in Anspruch genommen haben, dürfen das Grundstück oder Teile davon nur an anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus veräussern.

[2] Als Veräusserung gilt auch die Einräumung von Rechten, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommt.

Art. 57e * ►b) Kaufrecht◄

[1] An Grundstücken, auf denen Bauten mit einem Nutzungsbonus gemäss Art. 57c bewilligt wurden, hat die Gemeinde ein Kaufrecht in der Höhe des Ertragswertes.

[2] Das Kaufrecht ist auf 25 Jahre nach Rechtskraft der Baubewilligung befristet und kann nur ausgeübt werden, wenn die Grundstückseigentümerschaft nicht mehr als Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus anerkannt ist.

[3] Die Gemeinde kann das Kaufrecht an eine anerkannte Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus abtreten, wenn:
1. die Anerkennung gemäss Art. 5 WRFG[12)] entzogen wurde; und
2. die Ausübung des Kaufrechts sichergestellt ist.

Art. 57f * ►c) Eintragung und Löschung im Grundbuch◄

[1] Die Baubewilligungsbehörde hat die Veräusserungsbeschränkung und das Kaufrecht als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

[2] Der Gemeinderat hat die Anmerkungen löschen zu lassen, wenn das Grundstück nicht mehr in der Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus liegt.

Art. 58 ►Zone für Sport- und Freizeitanlagen◄

[1] Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist bestimmt für Sport- und Freizeitanlagen wie insbesondere:
1. Spielplätze und Sportanlagen;
2. Reitbetriebe;
3. Camping- und Rastplätze;
4. Familiengärten;
5. Bauten und Anlagen von Jugend- und Freizeitorganisationen.

[2] Die zulässige Nutzung ist im Bau- und Zonenreglement konkret zu umschreiben.

Art. 59 ►Grünzone◄

[1] Die Grünzone bezweckt:
1. die Schaffung und Erhaltung von Freiflächen im Baugebiet; oder
2. die Gliederung grösserer, zusammenhängender Baugebiete, insbesondere zur Trennung von:
   a) Wohn- und Industriegebieten;
   b) Quartieren; oder
   c) Gemeinden.

[12)] NG 751.3

[2] Sie umfasst in der Regel nicht überbaute Gebiete, die von allen nicht dem Zweck der Nutzung entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten sind; die zulässige Nutzung ist im Bau- und Zonenreglement konkret zu umschreiben.

Art. 60 ►Verkehrszone◄

[1] Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung einschliesslich Plätze, öffentliche Abstellplätze, Bushaltestellen, Bahnanlagen, Bahnstationen ohne Fremdnutzungen und dergleichen sind nach ihrer Fertigstellung im Rahmen der nächsten, ordentlichen Revision der Zonenplanung der Verkehrszone zuzuweisen. *

[2] Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie der Verkehrsraumgestaltung oder -nutzung dienen.

Art. 61 * …

3.1.3 Nichtbauzonen

Art. 62 ►Landwirtschaftszone◄

[1] Die Landwirtschaftszone dient den in der Raumplanungsgesetzgebung[13)] aufgeführten Zielen.

Art. 63 ►Speziallandwirtschaftszone◄

[1] Die Gemeinden können im Zonenplan unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Raumplanungsgesetzgebung[14)] Speziallandwirtschaftszonen festlegen, in denen zusätzlich auch Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig sind, die über die innere Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebes hinausgehen.

[2] Der Regierungsrat:

1. * …
2. regelt die Anforderungen, welche die Gemeinden bei der Festlegung der Speziallandwirtschaftszonen zu beachten haben;
3. regelt die Anforderungen an Erschliessungsanlagen, die infolge der Ausscheidung der Speziallandwirtschaftszonen neu zu erstellen oder auszubauen sind; und

---

[13)] SR 700
[14)] SR 700

4. regelt die Überwälzung von Infrastrukturkosten, die infolge der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen zusätzlich anfallen.

Art. 64 ►Übriges Gebiet◄

[1] Übriges Gebiet umfasst Land:
1. das keiner Nutzung zugewiesen werden kann, wie insbesondere Ödland oder Geröllhalden; oder
2. dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

[2] In dieser Zone gelten die Bestimmungen des Bundesrechts bezüglich Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen, soweit keine einschränkenderen Nutzungsvorschriften festgelegt sind.

3.1.4 Weitere Zonen

Art. 64a * ►Sondernutzungszone◄

[1] Die zulässige Nutzung in der Sondernutzungszone ist im Bau- und Zonenreglement konkret zu umschreiben.

Art. 65 ►Schutzzone◄
1. Grundsatz

[1] Schutzzonen umfassen Gebiete, die aus Gründen des öffentlichen Interesses eines besonderen Schutzes bedürfen und für die keine kantonalen oder kommunalen Schutzmassnahmen gemäss der Gesetzgebung über den Denkmalschutz[15)] sowie den Natur- und Landschaftsschutz[16)] bestehen.

[2] Als Schutzzonen können insbesondere bestimmt werden:
1. Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer;
2. besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften;
3. landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet;
4. Aussichtslagen;
5. bedeutende Orts- und Strassenbilder;
6. die Umgebung:
   a) geschichtlicher Stätten; oder
   b) einzelner schutzwürdiger Objekte;
7. Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

[15)] NG 322.2
[16)] NG 331.1

[3] Die dem Schutzzweck dienenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind im Bau- und Zonenreglement konkret zu umschreiben.

Art. 66 ►2. landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet◄

[1] Die Schutzzone für das landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiet umfasst Siedlungsbereiche in landschaftlich exponierten Gegenden wie insbesondere Hanglagen oder Seeufer.

[2] In diesen Gebieten sind Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn sie sich insbesondere aufgrund von Volumen, Materialisierung, Erscheinungsbild, Dachgestaltung, Ausrichtung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung harmonisch ins Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen.

[3] Bei Bauvorhaben in diesem Gebiet ist die Stellungnahme der kantonalen Fachbehörde erforderlich.

[4] Solaranlagen sind in diesem Gebiet gestützt auf Art. 18a Abs. 2 lit. b RPG[17)] bewilligungspflichtig. *

Art. 67 ►3. Ortsbildschutz◄

[1] In Schutzzonen für bedeutende Orts- und Strassenbilder sind Neubauten und bauliche Veränderungen im Massstab, im Material und in der Farbgebung der bestehenden Bebauung anzupassen.

[2] Solaranlagen sind in der Ortsbildschutzzone gestützt auf Art. 18a Abs. 2 lit. b RPG[18)] bewilligungspflichtig. *

Art. 68 ►Freihaltezone◄

[1] Die Freihaltezone dient dazu, Gebiete von Bauten und Anlagen freizuhalten.

[2] Der Zweck ist im Bau- und Zonenreglement zu umschreiben.

Art. 69 * Gewässerraumzone

[1] Die Gewässerraumzone dient zur Sicherstellung des Raumbedarfs, der für die Gewährleistung der Funktionen gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG)[19)] erforderlich ist.

[17)] SR 700
[18)] SR 700
[19)] SR 814.20

[2] Die Ausscheidung der Gewässerraumzone und die in ihr zulässige Nutzung richten sich nach den Vorschriften zum Gewässerraum[20)].

[3] Die Festlegung des Gewässerraums richtet sich nach der Gewässergesetzgebung[21)], wenn dieser bei Verbauung oder Korrektion eines Gewässers abweichend von der Gewässerraumzone festzulegen ist. *

Art. 69a * …

Art. 69b * Abflusswegzone
1. Zweck

[1] Die Abflusswegzone dient dem Hochwasserschutz; sie bewahrt vor Schäden, indem sie den erforderlichen Raum für den Hochwasserschutz, die Intervention bei Ereignissen und den Gewässerunterhalt freihält.

[2] Sie wird als überlagernde Zone entlang von kleineren Gewässern, Runsen und Geländemulden ausgeschieden, bei denen keine Gewässerraumzone festgelegt wird.

Art. 69c * 2. Bau- und Nutzungsbeschränkungen

[1] Bauten und Anlagen sowie Nutzungen, die dem Zonenzweck zuwiderlaufen, sind untersagt. Sie sind ausnahmsweise erlaubt, wenn:
1. sie auf den Standort in der Abflusswegzone angewiesen sind; und
2. der Zonenzweck nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

[2] Baubewilligungen in der Abflusswegzone bedürfen der Zustimmung der Direktion.

[3] Die Bestimmungen zur Abflusswegzone schränken die zulässige landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht weiter ein.

[4] Die Festlegung der Abflusswege richtet sich nach der Gewässergesetzgebung[22)], wenn sie bei Verbauung oder Korrektion eines Gewässers abweichend von der Abflusswegzone festzulegen sind. *

Art. 70 * Gefahrenzone
1. allgemeine Bestimmungen

[1] Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die aufgrund von Naturgefahren nicht oder nur unter sichernden Massnahmen bebaut werden dürfen.

[20)] SR 814.20, NG 631.1
[21)] NG 631.1
[22)] NG 631.1

[2] Grundstücke werden aufgrund ihrer Gefährdung durch Naturgefahren Gefahrenzonen zugeordnet; die Gefährdung ergibt sich aus der Kombination der Dynamik des Prozesses sowie der Intensität und Häufigkeit der Ereignisse.

[3] Je nach Gefährdungssituation sind die Gebiete zuzuweisen:
1. der Gefahrenzone 1 (Bauverbot);
2. der Gefahrenzone 2 (Bauen mit Auflagen); oder
3. der Gefahrenzone 3 (Hinweisbereich).

Art. 71 * 2. Nachweis Naturgefahren

[1] Sondernutzungspläne und Bauvorhaben in Gefahrenzonen benötigen einen fachtechnisch korrekt und stufengerecht erstellten Nachweis Naturgefahren.

[2] Im Nachweis Naturgefahren sind insbesondere aufzuzeigen:
1. die örtliche Gefährdung;
2. die Anforderungen an das Bauvorhaben;
3. die Gewährleistung des Objektschutzes; und
4. der Schutz der Umwelt und der Nachbarn.

[3] Der Nachweis Naturgefahren ist durch die gesuchstellende Person einzureichen.

[4] Der Gemeinderat ordnet je nach Notwendigkeit an:
1. weitergehende Massnahmen; oder
2. Ausnahmen von den Bestimmungen, wenn aufgrund von Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder hinreichend reduziert werden konnte.

Art. 72 * 3. Ausführungsbestimmungen

[1] Der Regierungsrat erlässt in einer Verordnung Ausführungsbestimmungen zu den Gefahrenzonen und deren Umsetzung, insbesondere:
1. zur Bewilligungspflicht für Terrainveränderungen und Abflusshindernisse, welche die Gefährdung beeinflussen;
2. zu Bauvorschriften sowie Nutzungsbeschränkungen; und
3. zu Ausnahmeregelungen bei nicht ausreichendem Objektschutz.

Art. 72a * Abflusskorridorzone

[1] Die Abflusskorridorzone bezweckt, das Risiko bei ausserordentlichen Ereignissen aller gravitativen Naturgefahren im Raum zu begrenzen.

[2] Sie stellt dauerhaft sicher, dass der Abfluss im Überlastfall gewährleistet ist und die Abflusskorridore raumplanerisch gesichert sind.

[3] Der Regierungsrat erlässt in einer Verordnung die erforderlichen Bestimmungen zur Abflusskorridorzone, insbesondere:

1. zur Unterscheidung verschiedener Typen von Abflusskorridorzonen;
2. über die zu erbringenden Nachweise bei Sondernutzungsplänen und Baugesuchen;
3. zur Zulässigkeit und Bewilligung von Bauten und Anlagen sowie zu den Nutzungen in der Abflusskorridorzone.

3.2 Erschliessung von Bauzonen

Art. 73 ►Erschliessungspflicht, Erschliessungsanlagen◄

[1] Die Gemeinden haben die Bauzonen zeit- und nutzungsgerecht zu erschliessen; dafür steht ihnen das Enteignungsrecht zu.

[2] Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm.

[3] Die Gemeinde erstellt die Erschliessungsanlagen, sofern nicht andere Erschliessungsträger dazu ermächtigt oder verpflichtet sind.

[4] Der Gemeinderat kann den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Erstellung der Erschliessungsanlagen überbinden.

Art. 74 Erschliessungsvereinbarung

[1] Der Gemeinderat ist verpflichtet, vor der Beschlussfassung über die Einzonung neuer Bauzonen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern des einzuzonenden Landes auf schriftliche Erschliessungsvereinbarungen hinzuwirken, die insbesondere den spätesten Ausführungszeitpunkt und die Finanzierung der Erschliessungsanlagen regeln.

[2] Kommt eine Vereinbarung nicht zustande, orientiert der Gemeinderat die Stimmberechtigten über die Gründe.

[3] Die Vereinbarungen sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 75 ►Rechte der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer◄

[1] Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können sich durch die Direktion ermächtigen lassen, ihr Land selber zu erschliessen, wenn die Gemeinde binnen dreier Jahre nach Bezeichnung des Erschliessungsbereiches die Erschliessung nicht in Angriff genommen hat.

[2] Diesen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern steht das Enteignungsrecht gemäss Art. 73 oder das Recht zur Benutzung des öffentlichen Grundes zu.

[3] Ein von der Gemeinde zu tragender Teil der Erschliessungskosten ist zu leisten, wenn die Erschliessungsanlagen benutzbar sind; sie legt die Verteilung der Erschliessungskosten sinngemäss nach Art. 76 fest.

Art. 76 ►Beiträge der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer◄

[1] Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gemäss den spezialgesetzlichen Bestimmungen Beiträge für die Erschliessungskosten.

[2] Bestehen keine spezialgesetzlichen Bestimmungen, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Beiträge im Verhältnis zu dem aus der Erschliessung erwachsenden Vorteil.

[3] Die Beiträge sind zu leisten, wenn die Erschliessungsanlagen benutzbar sind.

4 Landumlegung, Grenzregulierung

4.1 Landumlegung

Art. 77 Zweck, Geltungsbereich

[1] Mit der Landumlegung werden Grundstücke innerhalb und ausserhalb der Bauzone neu gebildet, so dass sie sich nach Lage, Form und Grösse für eine recht- und zweckmässige Nutzung eignen.

[2] Sie kann auch zur Erschliessung von Grundstücken durchgeführt werden.

[3] Die Bestimmungen über die Landumlegung gelten nicht für die land- und forstwirtschaftliche Güterzusammenlegung.

Art. 78 Voraussetzungen

[1] Eine Landumlegung darf in der Regel nur aufgrund eines rechtskräftigen Zonen-, Sondernutzungs-, Strassenlinien- oder Baulinienplans, eines Strassen- oder Wasserbauprojektes oder im Zusammenhang mit der Ausarbeitung oder Anpassung eines solchen Planes oder Projektes vorgenommen werden.

[2] Der Gemeinderat kann eine Landumlegung anordnen und durchführen, wenn:

1. dadurch eine den Zielen der Raumplanung besser entsprechende Nutzungsordnung verwirklicht werden kann; oder
2. das öffentliche Interesse die Sanierung eines überbauten Gebietes erfordert.

[3] Er ist zur Durchführung einer Landumlegung verpflichtet, wenn:

1. der Regierungsrat dies im Zusammenhang mit Nutzungsplanungen sowie Planungen von Strassen oder anderen öffentlichen Bauten und Anlagen verfügt; oder
2. die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des in Frage kommenden Bodens gehört, dies verlangt.

Art. 79 Entscheid, Einleitung, Auflage

[1] Der Gemeinderat leitet die Landumlegung nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weiterer Beteiligter durch Entscheid ein. Der Zweck und das betroffene Gebiet sind zu umschreiben.

[2] Der Entscheid ist unter Hinweis auf das Rechtsmittel zu veröffentlichen und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu eröffnen.

Art. 80 Planungszone

[1] Beschliesst der Gemeinderat die Durchführung eines Landumlegungsverfahrens, kann er eine Planungszone erlassen.

[2] Die Planungszone erlischt, wenn der Landumlegungsplan nicht binnen zweier Jahre aufgelegt oder nicht binnen vier Jahren genehmigt wird. Der Gemeinderat kann diese Fristen einmal um höchstens ein Jahr verlängern.

Art. 81 Land für den Gemeinbedarf

[1] Von den betroffenen Grundstücken können Flächen für Verkehrsanlagen, Abstellflächen für Fahrzeuge, Spielplätze, Freizeitanlagen und weitere den gemeinsamen Bedürfnissen dienende Anlagen ausgeschieden werden.

[2] Diese Flächen sind den Eigentümerinnen und Eigentümern zu Gesamteigentum zuzuweisen, soweit sie nicht ins Eigentum eines Gemeinwesens übergehen.

[3] Für die Abtretung von Rechten zu öffentlichen Zwecken ist die Entschädigung nach den Bestimmungen der Enteignungsgesetzgebung[23)] festzusetzen, wenn eine gütliche Einigung nicht zustande kommt.

Art. 82 Neuzuteilung, Wertausgleich, Wert

[1] Alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sollen einen Anteil an der Verteilmasse erhalten, der wertmässig dem eingebrachten Land entspricht. Der Verlust an zuteilungsfähigem Land zufolge Ausscheidung von Flächen für den Gemeinbedarf ist im Verhältnis der Ausmasse der eingebrachten Flächen anzurechnen.

[2] Durch Land nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind finanziell auszugleichen. Durch Dienstbarkeiten Betroffene haben einen angemessenen Vorteilbeitrag zu leisten oder sind zu entschädigen.

[3] Reicht der Anteil einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers an der Verteilmasse zur Bildung eines überbaubaren Grundstücks nicht aus, ist eine finanzielle Abgeltung zu entrichten.

[4] Für die Schätzung der betroffenen Grundstücke, Bauten und Anlagen, Bäume und anderer Bestandteile der Grundstücke ist der Verkehrswert massgebend.

Art. 83 Auflage, Einwendung, Entscheid

[1] Der Landumlegungsplan mit Verkehrswertschätzung, vorgesehener Neuzuteilung und allfälligem Wertausgleich ist unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einwendung im Amtsblatt zu veröffentlichen und zusammen mit den Beilagen für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer während 30 Tagen zur Einsicht aufzulegen. Diese sind über die Auflage zu informieren.

[23)] NG 266.1

[2] Mit schriftlicher Zustimmung aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weiterer Beteiligter kann auf die Planauflage verzichtet werden.

[3] Während der Auflagefrist kann beim Gemeinderat schriftlich, begründet und mit Anträgen Einwendung erhoben werden.

[4] Der Gemeinderat entscheidet gleichzeitig über den Landumlegungsplan und allfällige Einwendungen.

Art. 84 Genehmigung, Inkrafttreten, Eintrag im Grundbuch

[1] Der Landumlegungsplan bedarf zur Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrates; er entscheidet gleichzeitig über die Verwaltungsbeschwerden.

[2] Die neuen Rechtsverhältnisse treten frühestens mit der Genehmigung des Landumlegungsplanes und, sofern die Landumlegung im Hinblick auf einen neuen oder anzupassenden Nutzungsplan durchgeführt wird, mit der Rechtskraft des neuen oder angepassten Nutzungsplanes in Kraft. Der Gemeinderat kann einen späteren Zeitpunkt für das Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse festlegen.

[3] Nach Abschluss des Landumlegungsverfahrens veranlasst der Gemeinderat den Eintrag der neuen Rechtsverhältnisse im Grundbuch.

Art. 85 Kosten

[1] Die Kosten der Landumlegung und der Aufwendungen für Anlagen, die vorwiegend den allgemeinen Bedürfnissen des Landumlegungsgebietes dienen, kann der Gemeinderat nach Massgabe der Vor- und Nachteile auf die Beteiligten verlegen.

[2] Gegen den Kostenverteiler kann binnen 20 Tagen nach erfolgter Zustellung beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.

[3] Dieser entscheidet über die Einsprache, wenn keine gütliche Einigung herbeigeführt werden kann.

4.2 Grenzregulierung

Art. 86 Voraussetzungen

[1] Der Gemeinderat kann auf den Zeitpunkt der Überbauung auf Gesuch einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers oder von Amtes wegen eine Grenzregulierung anordnen, wenn das Baugrundstück:

1. ungünstig abgegrenzt; und

2. aufgrund seines Flächeninhalts überbaubar ist.

[2] Den anderen beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern darf aus der Grenzregulierung kein nennenswerter Nachteil erwachsen. Insbesondere dürfen Grundstücke, die einseitig abgetrennt werden, nicht selbständig überbaubar sein. Der Wert der Grundstücke darf nur unerheblich verändert werden.

Art. 87 Wertausgleich

[1] Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben Wertänderungen der Grundstücke finanziell auszugleichen.

[2] Dinglich Berechtigte, deren Rechte beeinträchtigt werden, haben ihre Ansprüche auf Entschädigung bei der Grundeigentümerin oder beim Grundeigentümer des belasteten Grundstücks geltend zu machen.

Art. 88 Verfahren

[1] Der Gemeinderat entscheidet nach Anhörung der Beteiligten über:
1. die neuen Grenzen;
2. die allfällig zu leistenden Entschädigungen; und
3. die Verteilung der Kosten.

[2] Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Landumlegung.

5 Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge

Art. 89 Übernahmepflicht der Gemeinde

[1] Wird ein nicht überbautes Grundstück von Baulinien so zerschnitten, dass auf keinem der frei bleibenden Abschnitte eine ordentliche Baute erstellt werden kann, oder fällt der grössere Teil eines Grundstücks zwischen die Baulinien, kann die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer verlangen, dass die Gemeinde das ganze Grundstück zum Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Baulinien übernimmt.

Art. 90 Anmerkung von Entschädigungen im Grundbuch

[1] Die Auszahlung von Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 5 RPG[24)] ist im Grundbuch anzumerken.

[24)] SR 700

Art. 91 Beiträge für öffentliche Werke
1. Beitragspflicht

[1] Gemeinden, Gemeindeverbände und Genossenschaften des kantonalen Rechts können für öffentliche Werke oder für Werke im öffentlichen Interesse von den interessierten Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern Beiträge an die Bau-, Korrektions-, Betriebs- und Unterhaltskosten erheben. Für Wasser- und Energieversorgungsanlagen sowie Abwasseranlagen steht dieses Recht auch privaten Unternehmen zu, wenn sie eine öffentlich-rechtliche Aufgabe im Auftrag des zuständigen Gemeinwesens erfüllen.

[2] Beitragspflichtig sind auch interessierte Eigentümerinnen oder Eigentümer von Anlagen jeder Art wie insbesondere Geleisen, Leitungen, Kanäle oder Seilbahnen, soweit diese nicht bereits als Bestandteil eines Grundstücks erfasst werden.

Art. 92 2. Beiträge

[1] Die Beiträge sind nach Massgabe der Vor- und Nachteile zu bemessen, die den Grundstücken aus dem Werk entstehen.

[2] Die Träger von Werken im Sinne von Art. 91 Abs. 1 haben die Beiträge der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in einem Reglement zu ordnen, bei Strassen unter sinngemässer Berücksichtigung der Vorschriften der Perimeterverordnung.

[3] Ist der Träger des Werkes ein privates Unternehmen, bedarf das Reglement der Genehmigung durch:

1. den Gemeinderat, wenn das Reglement nur für das Gemeindegebiet gilt;
2. den Regierungsrat, wenn das Reglement für mehr als ein Gemeindegebiet gilt.

Art. 93 3. Pfandrecht

[1] Gemeinden, Gemeindeverbände, Genossenschaften des kantonalen Rechts und Versorgungsunternehmen haben für ihre Beitragsforderungen ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Pfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch im Sinne von Art. 117 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch[25)], und zwar für Baukosten auf zehn und für Betriebs- und Unterhaltskosten auf zwei Jahre.

[25)] NG 211.1

6 Bauvorschriften

6.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 94 ►Benützung öffentlichen Grundes◄

1 Die vorübergehende oder dauernde Benützung öffentlichen Grundes ist bewilligungspflichtig.

2 Für diese Benützung kann eine Verwaltungsgebühr und eine Benützungsgebühr erhoben werden.

3 Die Höhe der Gebühren und das Verfahren sind für kantonales Eigentum durch den Kanton und für kommunales Eigentum durch die Gemeinde zu regeln. *

4 Die Bestimmungen des Strassengesetzes[26)] bleiben vorbehalten.

Art. 95 ►Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund◄

1 Der Kanton, die Gemeinden und die Unternehmen der Kommunikation sowie der Wasser- und Energieversorgung sind berechtigt, auf eigene Kosten an Grundstücken und Bauten unentgeltlich Zeichen und Einrichtungen anzubringen, soweit es das öffentliche Interesse erfordert.

Art. 96 ►Strassenbenennung, Häusernummerierung◄

1 Die Benennung von Strassen gemäss Art. 3 lit. f der eidgenössischen Verordnung über die geografischen Namen (GeoNV)[27)] und die Häusernummerierung ist Sache des Gemeinderates.

2 Er berücksichtigt nach Möglichkeit begründete Wünsche; wo möglich sind geografische Namen der amtlichen Vermessung zu übernehmen.

3 Sofern für die Schreibweise der Strassennamen Elemente geografischer Namen der amtlichen Vermessung übernommen werden, entscheidet die Direktion nach den Vorschriften der Geoinformationsgesetzgebung[28)].

Art. 97 Reklamen *

1 Reklamen im Freien oder in Bauten und Anlagen mit Wirkung ins Freie sind grundsätzlich bewilligungspflichtig. Für baubewilligungspflichtige Reklamen ist das Baubewilligungsverfahren massgebend. *

---

26) NG 622.1
27) SR 510.625
28) SR 510.62

[2] Der Regierungsrat regelt in einer Verordnung insbesondere: *

1. Ausnahmen von der Bewilligungspflicht;
2. die Zulässigkeit, das Anbringen, die Ausgestaltung, die Abstände und den Unterhalt von Reklamen;
3. das Bewilligungsverfahren;
4. den Vollzug der eidgenössischen Strassenverkehrsgesetzgebung[29)].

[3] Die Verordnung berücksichtigt den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Kultur- und Naturdenkmäler sowie der Verkehrssicherheit und den Schutz vor übermässigen Lichtemissionen. *

[4] Die Gemeinden können in ihrer Nutzungsplanung Reklamemöglichkeiten in Gebieten, denen wegen ihrer Lage, Bedeutung, Umgebungssensivität oder Beschaffenheit eine besondere Schutzwürdigkeit zukommt, generell einschränken. *

Art. 98 ►Unterhalt von Gebäuden und Grundstücken◄

[1] Bauten und Anlagen sowie ihre Umgebung sind im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes in ordentlichem Zustand zu erhalten.

[2] Der Gemeinderat kann von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer verlangen:

1. zerfallene Gebäude oder Bauruinen abzubrechen und das Terrain dem ursprünglichen Zustand anzupassen; oder
2. Umgebungsarbeiten binnen zwölf Monaten nach der Abnahme der Baute oder Anlage fertig zu erstellen.

Art. 99 Ausnahmen von kommunalen und kantonalen Bauvorschriften

[1] Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, Ausnahmen von den kommunalen Bauvorschriften bewilligen:

1. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der kommunalen Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde;
2. bei der Änderung bestehender rechtswidriger Bauten, wenn die Änderung gesamthaft gesehen zu einer besseren Nutzung des vorhandenen umbauten Raumes führt; oder
3. wenn die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde.

[29)] SR 741.01

[2] Ausnahmen dürfen die öffentlichen Interessen nicht wesentlich verletzen und dem Sinn und Zweck des Bau- und Zonenreglements nicht zuwiderlaufen.

[3] Unter den gleichen Voraussetzungen kann der Gemeinderat im Einzelfall mit Genehmigung der Direktion Ausnahmen von kantonalen Bauvorschriften bewilligen.

6.2 Erschliessung von Baugrundstücken

Art. 100 ►Zufahrt◄

[1] Die Zufahrt in Notfällen wie insbesondere für die Feuerwehr oder die Sanität ist jederzeit über einen Zufahrtsweg oder eine tragfähige Fahrspur zu gewährleisten; auf diese Zufahrt kann verzichtet werden, wenn der Notfalleinsatz anderweitig gewährleistet ist.

[2] Der Gemeinderat kann die Sicherstellung der Zufahrt für Hinterliegende verlangen.

[3] Der Regierungsrat erlässt in einer Verordnung weitere Vorschriften über die Zufahrt.

Art. 101 ►Rechtliche Sicherung◄

[1] Zufahrten über Privatgrundstücke sind durch Eintrag im Grundbuch sicherzustellen.

[2] Die Änderung oder Löschung dieses Eintrags bedarf der Genehmigung des Gemeinderates.

6.3 Bebauungsvorschriften

Art. 102 ►Bebaubarkeit◄
1. im Allgemeinen

[1] Die Bebaubarkeit eines Grundstücks wird begrenzt durch:

1. die in der jeweiligen Zone geltende Gesamthöhe; und
2. den Grenzabstand gemäss Art. 110 ff., soweit nicht ein grösserer Abstand gemäss Art. 118 ff. oder der Spezialgesetzgebung zu berücksichtigen ist.

[2] Über diese Begrenzungen dürfen keine Gebäudeteile hinausragen, mit Ausnahme von:

1. Kaminen um höchstens 2 m;

2. technisch bedingten Dachaufbauten um höchstens 1 m;
3. * nicht begehbaren Dachvorsprüngen mit einer horizontalen Ausladung um höchstens 1.3 m;
4. * vorspringenden Gebäudeteilen.

[3] Abgrabungen sind bis 3 m beziehungsweise für Hauseingänge und Garageneinfahrten einschliesslich der dazugehörigen Rampen bis 4 m unter das Niveau des massgebenden Terrains auf höchstens der Hälfte der nicht überbauten anrechenbaren Grundstücksfläche zulässig. *

[4] Das massgebende Terrain kann aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen in Sondernutzungsplanungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festgelegt werden. Diese Festlegung bedarf der Zustimmung der Direktion. *

Art. 103 ►2. bei Giebelbauten◄

[1] Bei Giebelbauten kann die zulässige Gesamthöhe in einem Punkt des mittleren Drittels der Gebäudelänge oder der Gebäudebreite um höchstens 2 m überschritten werden, wenn die beiden anderen Gebäudeseiten die zulässige Gesamthöhe um mindestens dasselbe Mass unterschreiten.

[2] Erlässt eine Gemeinde für eine genau bestimmte Zone Vorschriften zur Dachgestaltung, kann sie das Recht gemäss Abs. 1 für diese Zone im Bau- und Zonenreglement ausschliessen. *

Art. 104 * ►3. kommunale Bebauungsvorschriften◄

[1] Die Gemeinden bestimmen im Bau- und Zonenreglement für Bauzonen:
1. eine maximale Gesamthöhe;
2. eine maximale und eine minimale Überbauungsziffer;
3. einen Höchstanteil an Hauptbauten gemäss Art. 104a Abs. 2;
4. einen Höchstanteil an Nebenbauten und Hauptbauten gemäss Art. 104a Abs. 3.

[2] Sie können im Bau- und Zonenreglement die Bebaubarkeit von Grundstücken ergänzend regeln, indem sie in einzelnen Bauzonen:
1. eine minimale Gesamthöhe vorsehen;
2. eine maximale Gebäudelänge festlegen;
3. den Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 110 bereits für Gebäude mit einer Fassadenflucht von mehr als 25 m vorsehen;
4. eine Grünflächenziffer vorsehen;
5. das zulässige Mass bei Abgrabungen zusätzlich begrenzen; oder

6. die höhenmässige Bebaubarkeit in steilen Hanglagen zusätzlich begrenzen.

[3] Die Gemeinden können im Bau- und Zonenreglement bei bestimmten Zonen auf die Festlegung kommunaler Bebauungsvorschriften verzichten. Ein Verzicht ist zulässig bei:
1. Zonen für öffentliche Zwecke, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Grünzonen und Verkehrszonen, wenn für die jeweilige Zone kein fester Grenzabstand gemäss Art. 110 Abs. 4 festgelegt ist;
2. Zonen, in denen grundsätzlich keine Bauten über das massgebende Terrain hinausragen dürfen;
3. allen Zonen, in denen eine Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplans besteht.

Art. 104a * ►4. Unterteilung der Überbauungsziffer◄

[1] Die Bebaubarkeit wird durch folgende zwei Prozentsätze eingeschränkt:
1. Höchstanteil an Hauptbauten;
2. Höchstanteil an Nebenbauten und Hauptbauten, der auch den Prozentsatz gemäss Ziff. 1 umfasst.

[2] Der Höchstanteil an Hauptbauten legt fest, welcher prozentuale Anteil der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudefläche höchstens mit Gebäuden oder Teilen von Gebäuden bebaut werden darf, die mehr als 4.5 m über das massgebende Terrain hinausragen.

[3] Der Höchstanteil an Nebenbauten und Hauptbauten legt fest, welcher prozentuale Anteil der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudefläche höchstens mit Gebäuden oder Teilen von Gebäuden bebaut werden darf, die mehr als 1.5 m über das massgebende beziehungsweise tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Art. 105 ►Nutzungsübertragung◄
1. Zulässigkeit

[1] Eine Übertragung der gemäss den Nutzungsziffern zulässigen Nutzung auf ein anderes Grundstück ist zulässig, wenn:
1. das belastete und das begünstigte Grundstück im selben Quartier liegen;
2. das belastete und das begünstigte Grundstück der gleichen Bauzonenart angehören;
3. die Überbauungsziffer beim begünstigten Grundstück um höchstens einen Fünftel erhöht wird;

4. die Grünflächenziffer beim begünstigten Grundstück um höchstens einen Fünftel gesenkt wird;
5. die Bauten und Anlagen auf dem belasteten Grundstück durch die Nutzungsübertragung nicht baurechtswidrig werden; und
6. die übrigen Bauvorschriften einer Nutzungsübertragung nicht entgegenstehen.

[2] Kettenübertragungen sind nicht zulässig.

[3] Die Nutzungsübertragung über Strassen und kleinere Gewässer hinweg ist zulässig.

Art. 106 ►2. in Sondernutzungsplangebieten◄

[1] In Sondernutzungsplangebieten sind Abweichungen von Art. 105 Abs. 1 Ziff. 1–5 zulässig.

Art. 107 ►3. Form, Anmerkung im Grundbuch◄

[1] Die Nutzungsübertragung bedarf zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Gemeinderates und der öffentlichen Beurkundung.

[2] Sie ist auf Veranlassung des Gemeinderates und auf Kosten der begünstigten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Grundbuch aller beteiligten Grundstücke als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

[3] Die Löschung der Anmerkung bedarf der Genehmigung des Gemeinderates.

Art. 108 ►Nutzungsziffern bei Parzellierungen◄

[1] Wird ein bereits überbautes Grundstück geteilt, hat das Grundbuchamt dem Gemeinderat davon Kenntnis zu geben.

[2] Der Gemeinderat stellt die tatsächlich beanspruchten Nutzungsziffern der einzelnen Grundstücke fest. Er verfügt die erforderlichen Nutzungsübertragungen, wenn die zulässige Nutzungsziffer bei einzelnen Grundstücken überschritten ist; die Beschränkung gemäss Art. 105 ist nicht anwendbar.

[3] Die Nutzungsübertragung ist gemäss Art. 107 im Grundbuch anzumerken.

6.4 Abstände

6.4.1 Grundsatz

Art. 109 ►Mehrere Abstände◄

[1] Kommen mehrere Abstandsvorschriften zur Anwendung, sind sämtliche Abstände einzuhalten.

6.4.2 Grenzabstand

Art. 110 * ►Grundabstand, Mehrlängenzuschlag◄

[1] Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus dem Grundabstand und dem Mehrlängenzuschlag; vorbehalten bleiben Baulinien und die speziellen Grenzabstände gemäss Art. 111 ff.

[2] Der Grundabstand beträgt einen Drittel der zonengemässen Gesamthöhe, mindestens jedoch 3 m und höchstens 10 m.

[3] Bei Gebäuden mit einer Gebäudelänge beziehungsweise einer Gebäudebreite von über 40 m Länge beträgt der Mehrlängenzuschlag ein Zehntel der Mehrlänge. Er beträgt höchstens 4 m.

[4] Die Gemeinden können im Bau- und Zonenreglement für genau bestimmte Zonen, in denen eine bauliche Verdichtung angestrebt wird, feste Grenzabstände von mindestens 3 m und höchstens 10 m festlegen.

Art. 111 * ►Spezielle Grenzabstände◄
1. Kleinbauten, Unterniveaubauten, unterirdische Bauten, Nebenbauten

[1] Der Grenzabstand beträgt:
1. für Kleinbauten 2 m;
2. für Gebäudeteile von Unterniveaubauten, die über das massgebende Terrain hinausragen, 2 m;
3. für die übrigen Gebäudeteile von Unterniveaubauten und für unterirdische Bauten 1 m;
4. für weitere Gebäude und Gebäudeteile, die höchstens 4.5 m über das massgebende Terrain hinausragen, 3 m.

Art. 112 ►2. Einfriedungen◄

[1] Künstliche Einfriedungen aller Art wie insbesondere freistehende Mauern, Holzwände oder Lärmschutzwände, die nicht mehr als 1.5 m über das massgebende Terrain hinausragen, dürfen an der Grenze erstellt werden.

[2] Übersteigen künstliche Einfriedungen dieses Höhenmass, sind sie um ihre Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen. Sie dürfen die Höhe von 3 m nicht überschreiten.

[3] Für Grünhäge und Hecken gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch[30)].

Art. 113 ►3. Terrainveränderungen◄

[1] Terrainveränderungen aller Art haben einen Grenzabstand von mindestens 60 cm einzuhalten; daran anschliessend dürfen:

1. Abgrabungen senkrecht erfolgen;
2. Aufschüttungen im Bereich des Grenzabstandes gemäss Art. 110 f. mit keinem Teil des Böschungsabschlusses über eine ideelle Böschungslinie mit einem Winkel von 45° hinausragen.

Art. 114 ►4. Bauten und Anlagen am Bauzonenrand◄

[1] Bei Bauten und Anlagen am Bauzonenrand gelten die Grenzabstandsvorschriften gemäss Art. 110 ff.

[2] Der Abstand zum Bauzonenrand beträgt mindestens 2 m, für unterirdische Bauten mindestens 1 m.

6.4.3 Gebäudeabstand

Art. 115 ►Bemessung◄

[1] Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der gesetzlichen Grenzabstände.

[2] Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen wäre.

[3] Kleinbauten haben gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück einen Gebäudeabstand von 1 m einzuhalten, sofern damit keine Gefahrenerhöhung verbunden ist.

[30)] NG 211.1

6.4.4 Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen

Art. 116 ►Ausnahmebewilligung◄

[1] Der Gemeinderat kann von den Grenz- und Gebäudeabständen dieses Gesetzes Ausnahmen bewilligen:
1. in bestehenden Ortskernen;
2. bei Industrie- und Gewerbebauten innerhalb ihrer Anlage;
3. bei schwierigem Baugelände;
4. zur Erhaltung architektonisch oder historisch wertvoller Ortsteile;
5. für Wärmedämmungen bei bestehenden Gebäuden;
6. innerhalb von Sondernutzungsplangebieten;
7. für Lärmschutzeinrichtungen;
8. für zeitlich befristete Bauten, wobei gegenüber den Nachbargrundstücken die ordentlichen Abstände einzuhalten sind;
9. bei Bauten auf dem gleichen Grundstück; oder
10. in ausserordentlichen Fällen, wenn die Einhaltung der ordentlichen Abstände eine besondere Härte darstellen würde.

[2] Diese Ausnahmebewilligung ist zu erteilen, wenn:
1. private und schutzwürdige öffentliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden; und
2. die Genehmigung der für den Feuerschutz zuständigen Instanz vorliegt.

[3] Steht auf einem Nachbargrundstück bereits eine Baute in einem geringeren Abstand von der gemeinsamen Grenze, als dieses Gesetz vorschreibt, kann der Gemeinderat ausnahmsweise einen kleineren Gebäudeabstand bewilligen, sofern:
1. der neue Bau mindestens den gesetzlichen Grenzabstand einhält; und
2. die Unterdistanz zum Nachbargebäude unter den Gesichtspunkten der Gesundheit, des Feuerschutzes sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes tragbar erscheint.

Art. 117 ►Vereinbarung◄

[1] Gestützt auf eine öffentlich beurkundete Vereinbarung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können:
1. die Abstände am Bauzonenrand gemäss Art. 114 auf 2 m reduziert werden;
2. die Grenzabstände reduziert oder aufgehoben werden;
3. die Gebäudeabstände reduziert oder aufgehoben werden.

[2] Diese Vereinbarung bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Diese ist zu erteilen, wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 116 Abs. 2 eingehalten sind.

[3] Die Vereinbarung ist im Grundbuch als Grunddienstbarkeit einzutragen.

6.4.5 Andere Abstände

Art. 118 ►Messweise[31)]◄

[1] Die anderen Abstände bemessen sich aufgrund der jeweiligen Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie des äussersten, für den Grenzabstand massgebenden Gebäude- beziehungsweise Anlageteils und:

1. dem Fahrbahnrand einschliesslich Radstreifen beim Strassenabstand;
2. der Stockgrenze beim Waldabstand;
3. * …
4. der näher gelegenen Bahnschiene beim Bauabstand gegenüber Bahnlinien.

Art. 119 ►Strassenabstand◄

[1] Der Strassenabstand beträgt:

1. bei Kantonsstrassen: 6 m
2. bei allen übrigen Strassen: 4 m

[2] Für unterirdische Bauten und unterirdische Gebäudeteile beträgt der Strassenabstand 3 m; die Strassenaufsichtsbehörde gemäss Art. 16 des Strassengesetzes[32)] kann in begründeten Fällen einen grösseren Abstand oder Auflagen verfügen.

[3] Die Herabsetzung oder Aufhebung von Strassenabständen richtet sich nach Art. 28 Abs. 3 des Strassengesetzes[33)].

Art. 120 ►Waldabstand◄

[1.] Der Waldabstand beträgt:

1. für Hochbauten, Unterniveaubauten und Kleinbauten gemäss Art. 3 Abs. 1 Ziff. 2: 15 m

---

[31)] Abs. 1 Ziff. 3 bereits in Kraft
[32)] NG 622.1
[33)] NG 622.1

2. für unterirdische Bauten und unterirdische Gebäudeteile: 7 m
3. für Kleinbauten gemäss Art. 3 Abs. 1 Ziff. 1: 6 m

[2] In Ausnahmefällen kann der Gemeinderat beim Vorliegen besonderer Verhältnisse mit Genehmigung des für den Wald zuständigen Amtes in Abweichung von Abs. 1 Ziff. 1 einen geringeren Abstand bewilligen.

[3] Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn:
1. die Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen nicht gefährdet ist; und
2. die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer mit der Walde igentümerin oder dem Waldeigentümer eine Vereinbarung über die dauerhafte Waldrandpflege und über die Mehrkosten für die Holzerei getroffen hat; die Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 121–122 * …

Art. 122a * Gewässerabstand

[1] Ist weder ein Gewässerraum noch ein Abflussweg beziehungsweise eine entsprechende Zone festgelegt, gilt ein Gewässerabstand von 7 m vom Gewässerrand. *

[2] Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerabstands sind nur zulässig, wenn: *
1. * die Gewässerfunktionen nicht wesentlich beeinträchtigt werden; und
2. * die Direktion die Zustimmung erteilt.

Art. 123 ►Abstand gegenüber Bahnlinien◄

[1] Der Abstand gegenüber Bahnlinien beträgt 6 m.

6.5 Abstellplätze für Fahrzeuge

Art. 124 ►Erstellungspflicht, Aufhebung◄

[1] Bei der Errichtung von Bauten oder Anlagen sind unter Vorbehalt von Art. 126 Abstellplätze für Fahrzeuge zu erstellen.

[2] Bei der Änderung von Bauten und Anlagen sind zusätzliche Abstellplätze zu erstellen, wenn mehr Abstellplätze als bisher erforderlich sind.

[3] Der Gemeinderat kann bei bestehenden Bauten und Anlagen unabhängig von baulichen Massnahmen die Aufhebung von Abstellplätzen für Fahrzeuge anordnen, wenn:

1. der bisherige Zustand regelmässig Verkehrsstörungen bewirkt; und
2. die Verpflichtung zumutbar ist.

Art. 125 ►Anzahl, Lage◄

[1] Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen und der Nutzung des Grundstücks.

[2] Für Besucherinnen und Besucher ist eine angemessene Anzahl Plätze zu erstellen.

[3] Der Regierungsrat legt die Mindestanzahl an Abstellplätzen und deren Lage in einer Verordnung fest.

Art. 126 ►Reduktion des Pflichtabstellplatzbedarfs◄

[1] Bei Bauvorhaben mit einer qualitativ hochwertigen Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann der Gemeinderat die erforderliche Anzahl an Pflichtabstellplätze reduzieren.

[2] Eine solche Reduktion oder Aufhebung des Pflichtabstellplatzbedarfs hat keine Ersatzabgabe zur Folge.

Art. 127 ►Rechtliche Sicherung◄

[1] Bestand und bestimmungsgemässe Nutzung von Abstellplätzen ausserhalb des Baugrundstücks sind durch Eintrag im Grundbuch sicherzustellen.

[2] Der Gemeinderat veranlasst diesen Eintrag auf Kosten der berechtigten Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer.

[3] Die Änderung oder Löschung des Eintrags bedarf der Genehmigung des Gemeinderates.

Art. 128 ►Gemeinschaftsanlagen, Erstellungspflicht◄

[1] Die Schaffung öffentlicher oder privater Gemeinschaftsanlagen und die Beteiligung an solchen können vom Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren verfügt werden, wenn:

1. ein öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs, des Schutzes von Wohngebieten, Luft, Gewässern oder geschützten Objekten der Schaffung von Abstellplätzen auf den einzelnen Grundstücken entgegensteht; oder
2. wenn die Schaffung von Abstellplätzen wegen der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

[2] Diese Verfügungen schliessen das Verbot ein, auf den betreffenden Grundstücken Abstellplätze zu schaffen. Zulässig sind Abstellplätze für:

1. den Güterumschlag;
2. einen näher zu bestimmenden besonderen Eigenbedarf; oder
3. die Parkierung zweirädriger Fahrzeuge.

Art. 129 ►Ersatzabgabe◄
1. Voraussetzung, Verwendung

[1] Ist die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage bis zur Bauvollendung nicht möglich, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die gestützt auf eine Verfügung des Gemeinderates keine oder nur eine herabgesetzte Zahl eigener Abstellplätze schaffen müssen, der Gemeinde eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten.

[2] Diese entfällt, soweit das Fehlen von Abstellplätzen auf die gemeinderätliche Aufhebung privater Abstellplätze zurückzuführen ist.

[3] Aus der nachträglichen Erstellung von Abstellplätzen erwächst kein Anspruch auf Rückerstattung der Ersatzabgabe.

[4] Die Einnahmen aus der Ersatzabgabe sind zweckgebunden für die Schaffung von Parkraum zu verwenden.

Art. 130 ►2. Höhe◄

[1] Die Höhe der Ersatzabgabe wird im Baubewilligungsentscheid festgelegt und richtet sich:

1. nach den durchschnittlichen Kosten privater Abstellplätze im entsprechenden Gebiet; und
2. danach, ob diese nach den Umständen offen, gedeckt oder unterirdisch angelegt werden könnten beziehungsweise müssten.

[2] Zu berücksichtigen sind ferner:
1. Wertverluste, die für das pflichtige Grundstück ohne angemessene Abstellmöglichkeiten entstehen;
2. die Lage des pflichtigen Grundstücks zu einer bestehenden oder vorgesehenen öffentlichen Anlage und deren Art; und
3. die mutmasslichen Einnahmen des Gemeinwesens.

6.6 Gestaltung

Art. 131 ►Eingliederung, Begrünung◄

[1] Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.

[2] Sie sind zu verbieten, sofern sie das Orts- und Landschaftsbild insbesondere durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe erheblich beeinträchtigen.

[3] Wo es nach den örtlichen Verhältnissen zweckmässig ist, sind Zwischenbereiche von Bauten und Anlagen zu begrünen.

6.7 Sicherheit, Gesundheit

Art. 132 ►Allgemeine Anforderungen◄

[1] Bauten und Anlagen sowie technische Einrichtungen sind nach den allgemeinen Regeln der Baukunde und dem Stand der Technik in Konstruktion, Material und Konzeption so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass: *
1. sie die für ihren Zweck notwendige Festigkeit und Feuersicherheit aufweisen; und
2. weder Menschen noch Tiere oder Sachen gefährdet werden.

[2] Der Gemeinderat fordert die Grundeigentümerinnen oder die Grundeigentümer unter Androhung der Ersatzvornahme auf, binnen der von ihm gesetzten Frist die erforderlichen Massnahmen zu ergreifen; er kann insbesondere die Benützung und den Betrieb von Bauten, Anlagen und technischen Einrichtungen verbieten, wenn die Gesundheit oder die Sicherheit der Benützerinnen und Benützer oder der Allgemeinheit nicht mehr gewährleistet ist.

[3] Eine Beschwerde gegen diese Verfügung hat keine aufschiebende Wirkung.

Art. 133 ►Schutzmassnahmen während Bau-, Unterhalts- und Abbrucharbeiten◄

[1] Bei Bau-, Unterhalts- und Abbrucharbeiten sind alle zumutbaren, dem Stand der Technik entsprechenden Massnahmen zu treffen, die:

1. zum Schutze von Menschen, Tieren und Sachen erforderlich sind; oder
2. übermässige Einwirkungen auf die Nachbarschaft und die Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer vermeiden.

[2] Der Gemeinderat ordnet in der Baubewilligung Massnahmen zur Vermeidung übermässiger Emissionen und Immissionen an; er kann insbesondere die Ausführung lärmiger Bauarbeiten auf bestimmte Zeiten beschränken und die Transportwege sowie die Anlieferungszeiten bestimmen.

Art. 134 ►Anforderungen an Räume, Nebenräume◄

[1] Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen:

1. genügend belichtet und belüftbar; und
2. ihrer Zweckbestimmung entsprechend genügend gross sein.

[2] Für Bewohnerinnen und Bewohner sind genügend Nebenräume bereitzustellen.

[3] Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

[4] Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von diesen Anforderungen bewilligen:

1. bei bestehenden Bauten, die aus- oder umgebaut werden sollen, sofern sie gestützt auf eine rechtskräftige Baubewilligung erstellt worden sind;
2. bei Neubauten, sofern der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes dies erfordert; oder
3. wenn diese aus denkmalpflegerischen Gründen nötig sind.

Art. 135 ►Behindertengerechtes Bauen◄
1. Geltungsbereich, Anforderungen

[1] Neue öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen im Sinne der Behindertengleichstellungsgesetzgebung[34)] sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benützbar sind. Bestehende öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind bei Erneuerungen den Bedürfnissen der Menschen mit Behinderungen anzupassen.

[2] Bei Wohngebäuden mit mehr als acht Wohneinheiten müssen alle Einheiten für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Das Innere der einzelnen Wohneinheiten muss an deren Bedürfnisse anpassbar sein.

[3] Gebäude mit mehr als 30 Arbeitsplätzen müssen für Menschen mit Behinderungen zugänglich und im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein.

Art. 136 ►2. Verhältnismässigkeit, Vollzug◄

[1] Für die Prüfung der Verhältnismässigkeit gelten die Vorschriften der Behindertengleichstellungsgesetzgebung[35)], insbesondere der Art. 11 und 12 BehiG.

[2] Der Regierungsrat legt in der Verordnung die Detailvorschriften über das behindertengerechte Bauen fest.

6.8 Campingplätze

Art. 137 ►Zulässigkeit, Begriff, Voraussetzungen◄

[1] Campingplätze sind nur in einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen oder in einer anderen dafür ausgeschiedenen Zone zulässig.

[2] Als Campingplatz gilt ein Grundstück, das regelmässig und für länger als einen Monat für die Benutzung mit Wohnwagen, Wohnmobilen oder Zelten zur Verfügung gestellt wird.

[3] Campingplätze haben den öffentlichen Anforderungen betreffend Sicherheit, Gesundheit, Gewässerschutz, Erschliessung sowie Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu entsprechen.

[34)] SR 151.3
[35)] SR 151.3

6.9 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Art. 138 ►Zuständigkeit◄

[1] Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet die Direktion, ob diese zonenkonform sind oder für sie eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann.

6.10. Besitzstandsgarantie

Art. 139 * ►Innerhalb der Bauzone◄

[1] Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die dem Zweck der Nutzungszone oder den baupolizeilichen Bestimmungen widersprechen, dürfen erhalten und zeitgemäss erneuert werden.

[2] Sie können massvoll erweitert oder teilweise geändert werden, wenn:

1. sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind; und
2. keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

[3] Sie können wiederaufgebaut werden, wenn:

1. sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind;
2. sie durch höhere Gewalt ganz oder teilweise zerstört worden sind;
3. sie im Zeitpunkt der Zerstörung nutzbar waren und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht;
4. dem Wiederaufbau kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht; und
5. das Baugesuch für den Wiederaufbau binnen dreier Jahre seit der Zerstörung eingereicht wird.

Art. 140 ►Ausserhalb der Bauzone◄

[1] Die Besitzstandsgarantie für bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach der Raumplanungsgesetzgebung[36)].

[36)] SR 700

7 Baubewilligung und Baukontrolle

7.1 Bewilligungspflicht

Art. 141 Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

[1] Errichtung, Änderung oder Abbruch von Bauten und Anlagen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates.

[2] Nicht bewilligungspflichtig sind kleine Nebenanlagen.

[3] Der Regierungsrat führt die Bewilligungspflicht und die Bewilligungsfreiheit in einer Verordnung näher aus.

7.2 Baubewilligungsverfahren

7.2.1 Vorabklärung *

Art. 142 * Begriff

[1] Die Baubewilligungsbehörde kann vor Einreichung eines Baugesuchs zur Abklärung wichtiger Bau- und Nutzungsfragen ersucht werden. *

[2] Vorabklärungen der Baubewilligungsbehörde stellen keine verbindlichen Entscheide dar. *

7.2.2 Ordentliches Verfahren

Art. 143 Baugesuch

[1] Der Regierungsrat regelt in der Verordnung die Anforderungen an das Baugesuch.

[2] Er kann in einer Verordnung Regelungen zur elektronischen Einreichung des Baugesuchs und zur Publikation der Baugesuchsunterlagen während der öffentlichen Auflage auf einer Online-Plattform erlassen. *

Art. 144 Überprüfung des Baugesuchs, Mängelbehebung 1. Grundsatz

[1] Der Gemeinderat überprüft das Baugesuch mit den Beilagen auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

[2] Er nimmt eine summarische Prüfung des Gesuches auf die Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften vor.

Art. 145 2. formelle Mängel

[1] Entsprechen Gesuch und Unterlagen nicht den gesetzlichen Bestimmungen, wird der Gesuchstellerin beziehungsweise dem Gesuchsteller eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel angesetzt.

[2] Die Aufforderung ist mit der Androhung zu versehen, dass auf das Baugesuch nicht eingetreten werde, wenn die Verbesserung nicht fristgerecht erfolgt.

[3] Der Gemeinderat tritt unter Kostenfolge zulasten der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers auf das Baugesuch nicht ein, wenn der Mangel nicht fristgerecht behoben worden ist.

Art. 146 3. materielle Mängel

[1] Widerspricht das Baugesuch offensichtlich öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften, kann es vom Gemeinderat ohne öffentliche Auflage abgewiesen werden.

Art. 147 Auflage, Einwendung

[1] Ist das Baugesuch vorschriftsgemäss eingereicht worden, ist es unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einwendung umgehend im Amtsblatt zu veröffentlichen und zusammen mit den Beilagen während 20 Tagen zur öffentlichen Einsicht auf der Gemeindekanzlei aufzulegen.

[2] Während der Auflagefrist kann beim Gemeinderat schriftlich, begründet und mit Anträgen Einwendung erhoben werden.

Art. 148 Baugespann
1. allgemeine Bestimmungen

[1] Projekte für baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen sind spätestens am Tage der Veröffentlichung des Baugesuches auszustecken, sofern sie neu erstellt werden oder sich ihre äussere Form verändert.

[2] Der Regierungsrat regelt in einer Verordnung:

1. die Ausführungsweise der Aussteckung;
2. die Erleichterungen; und
3. die Ausnahmen in Sondernutzungsplangebieten.

Art. 149 2. Beseitigung

[1] Das Baugespann darf bis zur rechtskräftigen Erledigung des Verfahrens nicht beseitigt werden und ist von der Gesuchstellerin oder vom Gesuchsteller fachgemäss zu unterhalten.

[2] Die Rechtsmittelinstanz, bei der das Verfahren hängig ist, oder deren Vorsitzende oder Vorsitzender, kann die Beseitigung des Baugespanns vor Eintritt der Rechtskraft des Verfahrens bewilligen, wenn das Baugespann für die Beurteilung des Baugesuches offensichtlich nicht mehr von Bedeutung ist.

[3] Der Entscheid gilt als selbständig anfechtbarer Zwischenentscheid.

Art. 150 * Kantonale Baukoordination
1. Einleitung des Verfahrens

[1] Die Gemeinde hat das Baugesuch zusammen mit den Unterlagen an die Direktion weiterzuleiten, wenn für ein Bauvorhaben neben der kommunalen Baubewilligung erforderlich sind:

1. eidgenössische Bewilligungen;
2. eidgenössische Stellungnahmen, Begutachtungen oder dergleichen (eidgenössische Vernehmlassungen);
3. kantonale Bewilligungen; oder
4. kantonale Stellungnahmen, Begutachtungen oder dergleichen (kantonale Vernehmlassungen).

[2] Die Direktion holt bei den eidgenössischen und kantonalen Instanzen die erforderlichen Bewilligungen und Vernehmlassungen ein.

Art. 151 2. kantonale Gesamtstellungnahme, kantonale Gesamtbewilligung

[1] Die Direktion:

1. erstellt gestützt auf die kantonalen Vernehmlassungen die kantonale Gesamtstellungnahme;
2. entscheidet gestützt auf die kantonalen Bewilligungen über die kantonale Gesamtbewilligung.

[2] Bestehen zwischen kantonalen Vernehmlassungen oder Bewilligungen Widersprüche, sind sie in der kantonalen Gesamtstellungnahme beziehungsweise in der kantonalen Gesamtbewilligung begründet inhaltlich aufeinander abzustimmen.

[3] In der kantonalen Gesamtbewilligung beziehungsweise in der kantonalen Gesamtstellungnahme sind die Gebühren und Auslagen der kantonalen Instanzen gesamthaft festzulegen.

[4] Die eidgenössischen Bewilligungen und Vernehmlassungen sind unverändert in den Anhang der kantonalen Gesamtbewilligung oder der kantonalen Gesamtstellungnahme aufzunehmen.

Art. 152 Kommunale Baubewilligung
1. Entscheid, Eröffnung

[1] Der Gemeinderat entscheidet über das Baugesuch, wenn die kantonale Gesamtbewilligung oder die kantonale Gesamtstellungnahme vorliegt; kleinere Mängel können durch die Festlegung von Auflagen und Bedingungen behoben werden.

[2] Er entscheidet gleichzeitig über die öffentlich-rechtlichen Einwendungen und verweist die Parteien mit den privatrechtlichen Vorbringen an den Zivilrichter.

[3] Der Gemeinderat eröffnet den Parteien gleichzeitig:
1. die kommunale Baubewilligung mit der kantonalen Gesamtbewilligung oder der kantonalen Gesamtstellungnahme; und
2. die Einwendungsentscheide.

Art. 153 2. Verzicht auf Begründung

[1] Der Entscheid ist nicht zu begründen, wenn:
1. dem Baugesuch entsprochen wird;
2. nicht über Einwendungen zu entscheiden ist; und
3. keine besonderen Auflagen und Bedingungen festgelegt werden.

[2] Soweit Ausnahmebewilligungen erteilt werden, sind sie in der Baubewilligung samt Auflagen und Bedingungen ausdrücklich festzuhalten und zu begründen.

7.2.3 Einfaches Verfahren

Art. 154 * Voraussetzungen, Inhalt, Verfahren

[1] Der Gemeinderat kann bei Bauten und Anlagen das einfache Baubewilligungsverfahren gestatten, wenn:
1. die Bauten und Anlagen zeitlich befristet sind oder deren Baukosten unter 50'000 Franken veranschlagt sind;
2. offensichtlich keine privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berührt sind; und
3. alle Anstösserinnen und Anstösser sowie alle allfällige weiteren betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dem Baugesuch im Voraus unterschriftlich zugestimmt haben.

[2] Das einfache Baubewilligungsverfahren ist dadurch gekennzeichnet, dass:

1. dem Baugesuch nur ein Situationsplan und weitere sachdienliche Unterlagen beizulegen sind;
2. kein Baugespann auszustecken ist; und
3. keine öffentliche Auflage des Baugesuchs und kein Einwendungsverfahren erfolgt.

7.2.4 Änderungen während des Bauverfahrens

Art. 155 Planänderungen
1. Unzulässigkeit, Meldepflicht

[1] Planänderungen während der Auflagefrist sind nicht zulässig.

[2] Alle Änderungen der aufgelegten Pläne nach Ablauf der Auflagefrist oder der bewilligten Pläne sind umgehend dem Gemeinderat zu melden.

Art. 156 2. Wesentlichkeit, Entscheid, einfaches Verfahren

[1] Für wesentliche Planänderungen ist das gesamte Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen; als wesentliche Änderungen gelten Abweichungen, die als solche der Bewilligungspflicht unterstehen.

[2] Der Gemeinderat entscheidet, ob das Baubewilligungsverfahren zu wiederholen ist. Der Entscheid ist den Parteien, insbesondere den einwendenden Personen, zu eröffnen.

[3] Planänderungen im einfachen Baubewilligungsverfahren sind nur zulässig, wenn das Bauvorhaben als Ganzes die Voraussetzungen gemäss Art. 154 erfüllt.

7.2.5 Baubeginn

Art. 157 Grundsatz

[1] Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn:

1. die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist;
2. eine allfällige Sicherheitsleistung gemäss Art. 162 erbracht worden ist; und
3. die Einhaltung von Bedingungen, die vor Baubeginn zu erfüllen sind, nachgewiesen ist.

[2] Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen auf Risiko der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers die Ausführung von Aushubarbeiten bereits vorher bewilligen.

Art. 158 Während eines Rechtsmittelverfahrens

[1] Die Instanz, bei der das Verfahren hängig ist, oder deren Vorsitzende oder Vorsitzender kann die Bauausführung ganz oder teilweise bewilligen, sofern dadurch die Entscheidungsfreiheit nicht eingeschränkt wird.

[2] Die Bewilligung gilt als selbständig anfechtbarer Zwischenentscheid.

7.2.6 Geltungsdauer der Baubewilligung

Art. 159 Grundsatz

[1] Die Baubewilligung erlischt, wenn:

1. die Baute oder Anlage nicht binnen Jahresfrist, vom Tage des Eintritts der Rechtskraft der Baubewilligung oder im Falle einer Zivilklage vom Tage der rechtskräftigen Erledigung an gerechnet, begonnen wird; oder
2. die Bauarbeiten unterbrochen beziehungsweise über unverhältnismässig lange Zeit erstreckt wurden und innerhalb einer vom Gemeinderat mittels Verfügung festzusetzenden Frist nicht vollendet werden.

[2] Der Gemeinderat kann die Gültigkeit einer Baubewilligung höchstens zweimal um höchstens je ein Jahr erstrecken; der Regierungsrat regelt in einer Verordnung die Voraussetzungen für die Verlängerung der Geltungsdauer.

7.2.7 Meldepflicht, Baukontrolle

Art. 160 Meldepflicht

[1] Dem Gemeinderat ist zu melden:

1. die Erstellung des Schnurgerüstes beziehungsweise der Beginn der Maurerarbeiten;
2. die Fertigstellung der Kanalisationsanlagen (vor dem Eindecken der Gräben);
3. die Vollendung des Rohbaus und der Wärmedämmung (vor Beginn der Verputzarbeiten); und
4. die Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug.

[2] Der Gemeinderat kann anordnen, dass die Erfüllung von Auflagen und Bedingungen zu melden ist.

[3] Für Folgen aus versäumter Meldung haftet die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller.

Art. 161 Zutrittsberechtigung der Baukontrolle

[1] Die mit der Baukontrolle beauftragten Personen sind berechtigt, das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke zur Ausübung ihrer Funktionen zu betreten.

7.2.8 Sicherheitsleistungen

Art. 162 Sicherstellung von Erschliessungskosten

[1] Der Gemeinderat kann die Baubewilligung von der Sicherstellung von Erschliessungsbeiträgen und -gebühren abhängig machen.

Art. 163 Sicherstellung von Auflagen

[1] Lassen es besondere Umstände angezeigt erscheinen, kann die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller in der Baubewilligung für die Erfüllung wichtiger Auflagen zu einer Sicherheitsleistung verpflichtet werden.

[2] Diese darf nicht höher angesetzt werden, als:
1. die Kosten, welche die Ersatzvornahme ausmachen würden; oder
2. das massgebende Interesse schätzungsweise wert ist.

8 Aufsicht

Art. 164 Grundsatz

[1] Der Regierungsrat übt die Aufsicht über die Anwendung der Bau- und Nutzungsvorschriften durch die Gemeinden aus.

[2] Die örtliche Baupolizei ist Sache der Gemeinden.

Art. 165 Einstellung von Bauarbeiten

[1] Der Gemeinderat ordnet die Einstellung der Bauarbeiten an, wenn:
1. mit diesen an bewilligungspflichtigen Bauten ohne Baubewilligung begonnen worden ist;

2. mit diesen begonnen worden ist, obwohl den in der Baubewilligung festgelegten, bis zum Baubeginn zu erfüllenden Bedingungen, nicht nachgekommen worden ist; oder
3. die Ausführung der Bauten und Anlagen nicht der Baubewilligung oder den genehmigten Plänen entspricht.

[2] Mit dem Erlass der Verfügung sind die Straffolgen gemäss Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches[37)] anzudrohen.

[3] Beschwerden gegen Einstellungsverfügungen haben keine aufschiebende Wirkung.

Art. 166 Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen

[1] Zum Zwecke des Vollzugs der Raumplanungsgesetzgebung[38)], dieses Gesetzes oder der sich darauf stützenden Bestimmungen hat die Behörde oder Amtsstelle ihre Massnahmen, Auflagen und Bedingungen mit längerdauernder Wirkung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 20 Abs. 1 des Gesetzes über das Grundbuch[39)] auf Kosten der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers im Grundbuch des Baugrundstücks anmerken zu lassen. *

[2] Fällt die Eigentumsbeschränkung dahin, veranlasst die Behörde oder Amtsstelle die Löschung der Anmerkung.

Art. 167 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

[1] Wer einer gestützt auf die Raumplanungsgesetzgebung[40)] oder dieses Gesetz erlassenen Verfügung zuwiderhandelt oder eine Bedingung oder Auflage nicht erfüllt, hat auf seine Kosten den rechtswidrigen Zustand zu beseitigen.

[2] Der Gemeinderat hat nach den Bestimmungen der Verwaltungsrechtspflegegesetzgebung[41)] für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes zu sorgen.

[37)] SR 311.0
[38)] SR 700
[39)] NG 214.1
[40)] SR 700
[41)] NG 265.1

[3] Für die entstehenden Kosten steht der Gemeinde an der Liegenschaft ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Pfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch im Sinne von Art. 117 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch[42)] zu, welches fünf Jahre nach der rechtskräftigen Festsetzung erlischt.

9 Verfahrenskosten

Art. 168 Amtliche Kosten

[1] Die kantonalen und kommunalen Instanzen erheben für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben nach Massgabe des damit verbundenen Zeitaufwandes amtliche Kosten.

[2–3] … *

[4] Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen in einer Verordnung; er legt insbesondere den Höchstbetrag der amtlichen Kosten fest.

10 Rechtsschutz- und Strafbestimmungen

Art. 169 Rechtsmittel

[1] Gegen Verfügungen des Gemeinderates betreffend Gestaltungspläne gemäss Art. 28 Abs. 3 kann binnen 20 Tagen nach erfolgter Zustellung bei der Direktion Beschwerde erhoben werden.

[2] Gegen alle übrigen Verfügungen des Gemeinderates sowie Verfügungen einer anderen kommunalen Baubewilligungsbehörde, der Stimmberechtigten der Gemeinde und der Direktion kann binnen 20 Tagen nach erfolgter Zustellung beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden. *

[3] Bei der Koordination baurechtlicher Verfahren und für die übrigen Rechtsmittelbestimmungen gilt das Verwaltungsrechtspflegegesetz[43)]. *

Art. 169a * …

[42)] NG 211.1
[43)] NG 265.1

Art. 170 Legitimation, Behördenbeschwerde

[1] Die Befugnis zur Einreichung von Einwendungen und Beschwerden richtet sich nach der Gesetzgebung über die Verwaltungsrechtspflege[44)].

[2] … *

[3] Die Direktion kann gegen die Verfügungen des Gemeinderats, die zusammen mit einer kantonalen Gesamtbewilligung oder kantonalen Gesamtstellungnahme eröffnet werden, Beschwerde beim Regierungsrat erheben; diese Verfügung ist Rahmen der Eröffnung an die Betroffenen gleichzeitig auch der Direktion zuzustellen.

Art. 171 Strafbestimmungen

[1] Vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlungen gegen Bestimmungen dieses Gesetzes und gestützt darauf erlassene Ausführungsbestimmungen oder Verfügungen werden mit Busse bis 100'000 Franken bestraft. In besonders schweren Fällen und bei Rückfall kann auf Busse bis 200'000 Franken erkannt werden.

[2] Versuch und Gehilfenschaft sind strafbar.

[3] Strafbar macht sich insbesondere, wer:

1. ohne Bewilligung bewilligungspflichtige Bauten oder Anlagen errichtet, ändert oder abbricht;
2. ohne Bewilligung von den bewilligten Plänen abweicht;
3. * Auflagen und Bedingungen der Bewilligung verletzt;
3a. * als Grundeigentümerin oder Grundeigentümer die Vereinbarung gemäss Art. 27a verletzt, sofern der Gemeinderat vorgängig die Herstellung des vereinbarungsgemässen Zustands verlangt hat; oder
4. die Meldepflichten gemäss Art. 160 verletzt.

[4] Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Können diese nicht festgestellt werden, wird die juristische Person oder die Gesellschaft zur Bezahlung der Busse verurteilt.

[5] Die Strafverfolgung verjährt mit Ablauf von drei Jahren nach Kenntnis der Tat, spätestens aber nach fünf Jahren seit der letzten strafbaren Handlung.

---

44) NG 265.1

Art. 172 Anzeigepflicht

[1] Der Gemeinderat und die Baukommission sind zur Anzeige verpflichtet, wenn die Widerhandlung nicht geringfügig ist. *

11 Vollzugs , Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 173 Vollzug

[1] Der Regierungsrat erlässt die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Bestimmungen in einer Verordnung.

Art. 174 Übergangsbestimmungen 1. hängige Verfahren

[1] In Verfahren, die beim Inkrafttreten von Bestimmungen dieses Gesetzes hängig sind, ist das bisherige Recht anwendbar; vorbehalten bleibt Art. 177 Abs. 5. *

Art. 175 ►2. Auszonung von eingezontem Bauland◄

[1] Zusammenhängendes Bauland mit einer Fläche über 3'000 m², das rechtskräftig einer Wohnzone oder einer Wohn- und Gewerbezone zugewiesen ist und auf dem mit dem Bau nicht binnen zehn Jahren nach dem gemeindeweisen Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen wird, ist im Rahmen der nächsten, ordentlichen Revision der Zonenplanung einer Nichtbauzone zuzuweisen. *

[2] Diese Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, insbesondere wegen Rechtsmittelverfahren in Sondernutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren.

[3] Eine Auszonung kann unterbleiben, wenn:

1. die Bauzonenkapazitäten den bundesrechtlichen Planungshorizont nicht übersteigen;
2. keine anderweitigen Einzonungsmöglichkeiten bestehen; oder
3. Baugebiete in teilweise überbauten Sondernutzungsplangebieten betroffen sind.

Art. 176 ►3. bestehende Ausnützungsübertragungen◄

[1] Die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehenden Ausnützungsübertragungen sind im Baubewilligungs- und Sondernutzungsplanverfahren sowohl auf den berechtigten wie auch auf den belasteten Grundstücken bei der Einhaltung der Nutzungsziffern verhältnismässig zu berücksichtigen.

Art. 177 * 4. Anpassung von Zonenplänen, sowie Bau- und Zonenreglementen

[1] Die Gemeinden haben ihre Zonenpläne sowie die Bau- und Zonenreglemente bis am 1. Januar 2025 an die Bestimmungen dieses Gesetzes anzupassen. *

[2] Der Regierungsrat kann die Frist gemeindeweise um höchstens zwei Jahre verlängern, wenn Einwendungs- und Beschwerdeverfahren die rechtzeitige, rechtskräftige Genehmigung verunmöglichen. *

[3] Nach Ablauf der Frist kann der Regierungsrat anstelle und auf Kosten der Gemeinden die nötigen Änderungen beschliessen. Er legt die Nutzungsplanung sinngemäss nach Art. 17-19 auf und entscheidet mit der Verabschiedung der Nutzungsplanung über Einwendungen. *

[4] Nach Ablauf der Frist darf die Baubewilligungsbehörde Baubewilligungen nur auf Grundstücken erteilen, bei denen die Nutzungsplanung rechtskräftig ist. Ausgenommen sind Baugesuche, für welche das bisherige Recht anwendbar ist. *

[5] Art. 18 ist für Baugesuche, die vor dem gemeindeweisen Inkrafttreten bei der Baubewilligungsbehörde eingereicht wurden, nicht anwendbar, wenn die öffentliche Auflage des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements die Anpassung an dieses Gesetz betrifft. Dies gilt auch für Baugesuche, die vor dem Inkrafttreten der Änderung vom 18. Dezember 2024 bei der Baubewilligungsbehörde eingereicht und bereits öffentlich aufgelegt wurden. *

Art. 177a * ►5. bestehende Sondernutzungspläne◄

[1] Vor der Erteilung einer Baubewilligung in Gebieten mit einem Sondernutzungsplan ist dieser an das neue Recht anzupassen, wenn dessen verbindlicher Inhalt durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird.

[2] Können sich die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei der Anpassung eines Gestaltungsplanes nicht verständigen, sind Art. 41 Abs. 1 und 2 anwendbar.

[3] Bauvorhaben in Gebieten mit einem Sondernutzungsplan können nach bisherigem Recht bewilligt werden, wenn:

1. der Sondernutzungsplan bereits teilweise umgesetzt ist und das Baugesuch binnen zehn Jahren nach dem gemeindeweisen Inkrafttreten dieses Gesetzes gemäss Art. 207 Abs. 2 eingereicht wird; oder
2. die öffentliche Auflage im Sondernutzungsplanungsverfahren vor dem gemeindeweisen Inkrafttreten begonnen hat und das Baugesuch binnen zehn Jahren nach Rechtskraft des Sondernutzungsplans eingereicht wird.

Art. 177b * ►6. bestehende Sondernutzungszonen◄

[1] Bestehende Sondernutzungszonen können vorübergehend nach den bisherigen Bestimmungen gemäss Bau- und Zonenreglement weitergeführt werden, wenn:

1. die sofortige Überführung in eine Zone, welche diesem Gesetz entspricht, aufgrund öffentlicher Interessen nicht zweckmässig ist; und
2. im Bau- und Zonenreglement eine Frist von längstens zehn Jahren zur Überführung in einen Bebauungsplan beziehungsweise in eine Zone, die diesem Gesetz entspricht, festgesetzt wird.

[2] Baugesuche in diesen Sondernutzungszonen werden nach bisherigem Recht beurteilt.

Art. 177c * ►7. Bauzonen im Seegebiet◄

[1] Gebiete, die im Zeitpunkt des gemeindeweisen Inkrafttretens gemäss Art. 207 Abs. 2 PBG[45)] im Zonenplan einer Bauzone zugewiesen sind und seeseitig der Uferlinie liegen, gelten von Gesetzes wegen als Nichtbauzonen.

[2] Die Gemeinde hat den Zonenplan im Rahmen der nächsten ordentlichen Nutzungsplanungsrevision an die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen.

[45)] NG 611.1

Art. 177d * Übergangsbestimmung zur Änderung vom 29. Mai 2024
1. Grundsatz

[1] Die Bestimmungen zum Gewässerraumabstand gemäss Art. 118, 121 und 122 der letzten vor der Änderung vom 29. Mai 2024 geltenden Fassung gelten, bis der Regierungsrat diesen Abstand für nicht mehr anwendbar erklärt.

[2] Der Regierungsrat entscheidet gemeindeweise und veröffentlicht die Entscheide im Amtsblatt.

[3] Er erklärt die Nichtanwendbarkeit der bisherigen Art. 118 Ziff. 3, Art. 121 und Art. 122, wenn die Gewässerräume in der jeweiligen Gemeinde im Grundsatz bundesrechtskonform im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung[46)] festgelegt sind.

Art. 177e * 2. Ausnahmen

[1] Sind für Bauten und Anlagen die Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV)[47)] anwendbar, gilt kein Gewässerraumabstand.

[2] Bei Nutzungsplanungsverfahren und Projekten, welche der Genehmigung des Regierungsrates bedürfen, kann dieser für die betroffenen Gewässer den Gewässerraumabstand ganz oder teilweise für nicht mehr anwendbar erklären. Der Regierungsrat entscheidet im Genehmigungsentscheid sinngemäss nach Art. 177d Abs. 3.

[3] Die Ausnahmebestimmungen sind auch auf Verfahren anwendbar, die beim Inkrafttreten der Änderung vom 29. Mai 2024 bereits hängig sind.

Art. 178 Aufhebung bisherigen Rechts

[1] Mit dem gemeindeweisen Inkrafttreten dieses Gesetzes gemäss Art. 207 Abs. 2 werden für die entsprechende Gemeinde jeweils aufgehoben:

1. das Gesetz vom 24. April 1988 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; BauG)[48)];
2. die Vollziehungsverordnung vom 3. Juli 1996 zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Bauverordnung; BauV)[49)].

[46)] SR 841.20
[47)] SR 814.201
[48)] A 1988, 909
[49)] A 1996, 1395, 1930

Art. 179 Änderung bisherigen Rechts
1. Bürgerrechtsgesetz

[1] Das Gesetz vom 27. April 1969 über Erwerb und Verlust des Kantons- und des Gemeindebürgerrechts (Kantonales Bürgerrechtsgesetz, kBüG)[50)] wird wie folgt geändert: …

Art. 180 2. Bürgerrechtsverordnung

[1] Die Vollziehungsverordnung vom 14. Juni 1969 zum Gesetz Über Erwerb und Verlust des Kantons- und des Gemeindebürgerrechts (Kantonale Bürgerrechtsverordnung, kBüV)[51)] wird wie folgt geändert: …

Art. 181 3. Proporzgesetz

[1] Das Gesetz vom 26. April 1981 über die Verhältniswahl des Landrates (Proporzgesetz; PropG)[52)] wird wie folgt geändert: …

Art. 182 4. Wahl- und Abstimmungsgesetz

[1] Das Gesetz vom 26. März 1997 über die politischen Rechte im Kanton (Wahl- und Abstimmungsgesetz, WAG)[53)] wird wie folgt geändert: …

Art. 183 5. Gemeindegesetz

[1] Das Gesetz vom 28. April 1974 über die Organisation und Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesetz, GemG)[54)] wird wie folgt geändert: …

Art. 184 6. Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch

[1] Das Gesetz vom 24. April 1988 über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, EG ZGB)[55)] wird wie folgt geändert: …

[50)] NG 121.1
[51)] NG 121.11
[52)] NG 132.1
[53)] NG 132.2
[54)] NG 171.1
[55)] NG 211.1

Art. 185 7. Vollziehungsverordnung 2 zum EGZGB

[1] Die Vollziehungsverordnung vom 29. Juni 1994 zum Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches betreffend das herrenlose Land und den Untergrund (Vollziehungsverordnung 2 zum EGZGB)[56)] wird wie folgt geändert: …

Art. 186 8. Flurgenossenschaftsgesetz

[1] Das Gesetz vom 19. Dezember 2012 über die Flurgenossenschaften (Flurgenossenschaftsgesetz, FlurG)[57)] wird wie folgt geändert: …

Art. 187 9. Verwaltungsrechtspflegeverordnung

[1] Die Verordnung vom 8. Februar 1985 über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegeverordnung)[58)] wird wie folgt geändert: …

Art. 188 10. Enteignungsgesetz

[1] Das Gesetz vom 27. April 1975 über die Enteignung[59)] wird wie folgt geändert: …

Art. 189 11. Enteignungsverordnung

[1] Die Vollzugsverordnung vom 24. Oktober 1975 zum Gesetz über die Enteignung[60)] wird wie folgt geändert: …

Art. 190 12. Denkmalschutzgesetz

[1] Das Gesetz vom 4. Februar 2004 über den Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)[61)] wird wie folgt geändert: …

Art. 191 13. Naturschutzgesetz

[1] Das Gesetz vom 4. Februar 2004 über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutzgesetz, NSchG)[62)] wird wie folgt geändert: …

[56)] NG 211.15
[57)] NG 211.4
[58)] NG 265.1
[59)] NG 266.1
[60)] NG 266.11
[61)] NG 322.2
[62)] NG 331.1

Art. 192 14. Zivilschutzgesetz

[1] Das Einführungsgesetz vom 22. Oktober 2003 zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz (Zivilschutzgesetz)[63)] wird wie folgt geändert: …

Art. 193 15. Feuerschutzverordnung

[1] Vollziehungsverordnung vom 14. Oktober 1978 zum Gesetz über den Feuerschutz (Feuerschutzverordnung, FSV)[64)] wird wie folgt geändert: …

Art. 194 16. Fuss- und Wanderweggesetz

[1] Das Einführungsgesetz vom 29. April 1990 zur Bundesgesetzgebung über Fuss- und Wanderwege (Fuss- und Wanderweggesetz)[65)] wird wie folgt geändert: …

Art. 195 17. Strassengesetz

[1] Das Gesetz vom 24. April 1966 über den Bau und Unterhalt der Strassen (Strassengesetz)[66)] wird wie folgt geändert: …

Art. 196 18. Strassenverordnung

[1] Die Vollziehungsverordnung vom 9. Juli 1966 zum Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen (Strassenverordnung)[67)] wird wie folgt geändert: …

Art. 197 19. Wasserrechtsgesetz

[1] Das Gesetz vom 30. April 1967 über die Rechte am Wasser (Wasserrechtsgesetz, WRG)[68)] wird wie folgt geändert: …

Art. 198 20. Wasserrechtsverordnung

[1] Die Vollziehungsverordnung vom 6. Juli 1968 zum Gesetz über die Rechte am Wasser (Wasserrechtsverordnung)[69)] wird wie folgt geändert: …

[63)] NG 421.1
[64)] NG 613.11
[65)] NG 614.1
[66)] NG 622.1
[67)] NG 622.11
[68)] NG 631.1
[69)] NG 631.11

Art. 199 21. kantonales Energiegesetz

[1] Das Gesetz vom 16. Dezember 2009 über die sparsame Energienutzung und die Förderung erneuerbarer Energien (Kantonales Energiegesetz, kEnG)[70)] wird wie folgt geändert: …

Art. 200 15. kantonales Gewässerschutzgesetz

[1] Das Einführungsgesetz vom 1. April 2009 zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Kantonales Gewässerschutzgesetz, kGSchG)[71)] wird wie folgt geändert: …

Art. 201 23. Sozialhilfeverordnung 2

[1] Die Vollziehungsverordnung vom 28. Mai 1991 zum Sozialhilfegesetz betreffend die Leistungen von Investitionsbeiträgen an Heime (Sozialhilfeverordnung 2)[72)] wird wie folgt geändert: …

Art. 202 17. kantonales Waldgesetz

[1] Das Einführungsgesetz vom 11. März 1998 zum Bundesgesetz über den Wald (Kantonales Waldgesetz)[73)] wird wie folgt geändert: …

Art. 203 25. Bergregalgesetz

[1] Das Gesetz vom 29. April 1979 über die Gewinnung mineralischer Rohstoffe (Bergregalgesetz)[74)] wird wie folgt geändert: …

Art. 204 26. Bergregalverordnung

[1] Die Vollziehungsverordnung vom 29. Juni 1994 zum Gesetz über die Gewinnung mineralischer Rohstoffe (Bergregalverordnung)[75)] wird wie folgt geändert: …

Art. 205 27. Gastgewerbeverordnung

[1] Die Vollziehungsverordnung vom 3. Juli 1996 zum Gesetz über das Gastgewerbe und den Handel mit alkoholischen Getränken (Gastgewerbeverordnung)[76)] wird wie folgt geändert: …

[70)] NG 641.1
[71)] NG 722.1
[72)] NG 761.12
[73)] NG 831.1
[74)] NG 852.1
[75)] NG 852.11
[76)] NG 854.11

Art. 206 28. Markt- und Reisendengesetz

[1] Das Gesetz vom 1. Juni 2005 über die Märkte und das Reisendengewerbe (Markt- und Reisendengesetz)[77)] wird wie folgt geändert: …

Art. 207 Inkrafttreten

[1] Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

[2] Es tritt gemeindeweise mit dem Inkrafttreten der neurechtlichen kommunalen Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente, spätestens nach Ablauf der Frist gemäss Art. 177 Abs. 1 und 2 in Kraft. *

[3] Art. 177 tritt gemäss Art. 24 des Wahl- und Abstimmungsgesetzes (WAG)[78)] in Kraft. *

[4] Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens für Art. 150 und 151 sowie die Art. 179–206 fest; er kann bei Bedarf weitere Bestimmungen vorzeitig in Kraft setzen und die entsprechenden Bestimmungen des bisherigen Rechts aufheben.

[77)] NG 863.1
[78)] NG 331.1

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
21.05.2014	01.01.2015	Erlass	Erstfassung	A 2014, 874, 2227, 2228
21.03.2014	01.10.2018	Art. 69	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
21.03.2014	01.10.2018	Art. 69b	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
21.03.2014	01.10.2018	Art. 69c	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
21.03.2014	01.04.2018	Art. 70	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
21.03.2014	01.04.2018	Art. 71	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
21.03.2014	01.04.2018	Art. 72	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
21.03.2014	01.10.2018	Art. 72a	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
21.03.2014	01.10.2018	Art. 118 Abs. 1, 3.	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
21.03.2014	01.10.2018	Art. 121	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
21.03.2014	01.10.2018	Art. 122	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
21.03.2014	01.10.2018	Art. 122a	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
21.03.2014	21.08.2018	Art. 177	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
27.05.2015	01.01.2016	Art. 169 Abs. 2	geändert	A 2015, 881, 1338
27.05.2015	01.01.2016	Art. 170 Abs. 2	aufgehoben	A 2015, 881, 1338
12.04.2017	01.08.2017	Art. 27a	eingefügt	A 2017, 580, 1263
12.04.2017	01.08.2017	Art. 27b	eingefügt	A 2017, 580, 1263
12.04.2017	01.08.2017	Art. 37 Abs. 4	geändert	A 2017, 580, 1263
12.04.2017	01.08.2017	Art. 48 Abs. 3, 1a.	eingefügt	A 2017, 580, 1263
12.04.2017	01.08.2017	Art. 57a	eingefügt	A 2017, 580, 1263
12.04.2017	01.08.2017	Art. 57b	eingefügt	A 2017, 580, 1263
12.04.2017	01.08.2017	Art. 57c	eingefügt	A 2017, 580, 1263
12.04.2017	01.08.2017	Art. 57d	eingefügt	A 2017, 580, 1263
12.04.2017	01.08.2017	Art. 57e	eingefügt	A 2017, 580, 1263
12.04.2017	01.08.2017	Art. 57f	eingefügt	A 2017, 580, 1263
12.04.2017	01.08.2017	Art. 171 Abs. 3, 3.	geändert	A 2017, 580, 1263
12.04.2017	01.08.2017	Art. 171 Abs. 3, 3a.	eingefügt	A 2017, 580, 1263
28.02.2018	01.06.2018	Art. 150	totalrevidiert	A 2018, 427, 981
28.02.2018	01.06.2018	Art. 169 Abs. 3	geändert	A 2018, 427, 981
28.02.2018	01.06.2018	Art. 169a	aufgehoben	A 2018, 427, 981
13.06.2018	21.08.2018	Art. 177	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1620
13.06.2018	keine Angabe	Art. 2 Abs. 2, 7a.	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 2 Abs. 2, 10a.	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 2 Abs. 2, 14a.	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 3 Abs. 2	geändert	A 2018, 1109, 1623

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
13.06.2018	keine Angabe	Art. 3 Abs. 3	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 3 Abs. 4	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	01.10.2018	Art. 5 Abs. 2	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	01.10.2018	Art. 5 Abs. 3	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 16	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	01.10.2018	Art. 20	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	01.10.2018	Art. 21 Abs. 4	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	01.10.2018	Art. 29	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 36 Abs. 2, 1.	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 37	Titel geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 37 Abs. 3, 2.	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 37 Abs. 3, 3.	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 37 Abs. 3, 4.	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	01.10.2018	Art. 40 Abs. 2	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 42a	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 48 Abs. 3, 5.	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 48 Abs. 3, 6.	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 48 Abs. 3, 7.	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 48 Abs. 3, 8.	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 50 Abs. 3	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 52 Abs. 2	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 52 Abs. 3	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 56	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 61	aufgehoben	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 63 Abs. 2, 1.	aufgehoben	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 64a	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 66 Abs. 4	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 67 Abs. 2	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	01.10.2018	Art. 69	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 69a	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	01.10.2018	Art. 69b	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	01.10.2018	Art. 69c	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	01.10.2018	Art. 72a	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 102 Abs. 2, 3.	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 102 Abs. 2, 4.	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 102 Abs. 3	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 102 Abs. 4	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 103 Abs. 2	geändert	A 2018, 1109, 1623

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
13.06.2018	keine Angabe	Art. 104	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 104a	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 110	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 111	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 132 Abs. 1	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 139	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	01.10.2018	Titel 7.2.1	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	01.10.2018	Art. 142	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	01.10.2018	Art. 154	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	01.10.2018	Art. 166 Abs. 1	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	keine Angabe	Art. 175 Abs. 1	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	01.10.2018	Art. 177a	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	01.10.2018	Art. 177b	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	01.10.2018	Art. 177c	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	01.10.2018	Art. 207 Abs. 2	geändert	A 2018, 1109, 1623
13.06.2018	01.10.2018	Art. 207 Abs. 3	geändert	A 2018, 1109, 1623
12.02.2020	01.11.2020	Art. 122	totalrevidiert	A 2020, 327, 2029
12.02.2020	01.11.2020	Art. 122a	totalrevidiert	A 2020, 327, 2029
12.02.2020	01.11.2020	Art. 168 Abs. 2	aufgehoben	A 2020, 327, 2029
12.02.2020	01.11.2020	Art. 168 Abs. 3	aufgehoben	A 2020, 327, 2029
28.09.2022	01.01.2023	Art. 60 Abs. 1	geändert	2022-030
28.09.2022	01.01.2023	Art. 174 Abs. 1	geändert	2022-030
28.09.2022	01.01.2023	Art. 177 Abs. 1	geändert	2022-030
28.09.2022	01.01.2023	Art. 177 Abs. 2	geändert	2022-030
28.09.2022	01.01.2023	Art. 177 Abs. 3	geändert	2022-030
28.09.2022	01.01.2023	Art. 177 Abs. 4	eingefügt	2022-030
28.09.2022	01.01.2023	Art. 177 Abs. 5	eingefügt	2022-030
28.09.2022	01.01.2023	Art. 207 Abs. 2	geändert	2022-030
30.08.2023	01.01.2025	Art. 143 Abs. 2	eingefügt	2024-041
29.05.2024	01.09.2024	Art. 69 Abs. 3	geändert	2024-023
29.05.2024	01.09.2024	Art. 69a	aufgehoben	2024-023
29.05.2024	01.09.2024	Art. 69c Abs. 4	geändert	2024-023
29.05.2024	01.09.2024	Art. 118 Abs. 1, 3.	aufgehoben	2024-023
29.05.2024	01.09.2024	Art. 121	aufgehoben	2024-023
29.05.2024	01.09.2024	Art. 122	aufgehoben	2024-023
29.05.2024	01.09.2024	Art. 122a Abs. 1	geändert	2024-023
29.05.2024	01.09.2024	Art. 122a Abs. 2	geändert	2024-023
29.05.2024	01.09.2024	Art. 122a Abs. 2, 1.	eingefügt	2024-023

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
29.05.2024	01.09.2024	Art. 122a Abs. 2, 2.	eingefügt	2024-023
29.05.2024	01.09.2024	Art. 177d	eingefügt	2024-023
29.05.2024	01.09.2024	Art. 177e	eingefügt	2024-023
23.10.2024	01.01.2026	Art. 94 Abs. 3	geändert	2025-052
23.10.2024	01.01.2026	Art. 94 Abs. 3, 1.	aufgehoben	2025-052
23.10.2024	01.01.2026	Art. 94 Abs. 3, 2.	aufgehoben	2025-052
23.10.2024	01.01.2026	Art. 142 Abs. 1	geändert	2025-052
23.10.2024	01.01.2026	Art. 142 Abs. 2	geändert	2025-052
23.10.2024	01.01.2026	Art. 172 Abs. 1	geändert	2025-052
18.12.2024	01.04.2025	Art. 177 Abs. 5	geändert	2025-018
17.12.2025	01.04.2026	Art. 97	Titel geändert	2026-014
17.12.2025	01.04.2026	Art. 97 Abs. 1	geändert	2026-014
17.12.2025	01.04.2026	Art. 97 Abs. 2	eingefügt	2026-014
17.12.2025	01.04.2026	Art. 97 Abs. 3	eingefügt	2026-014
17.12.2025	01.04.2026	Art. 97 Abs. 4	eingefügt	2026-014

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Erlass	21.05.2014	01.01.2015	Erstfassung	A 2014, 874, 2227, 2228
Art. 2 Abs. 2, 7a.	13.06.2018	keine Angabe	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
Art. 2 Abs. 2, 10a.	13.06.2018	keine Angabe	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
Art. 2 Abs. 2, 14a.	13.06.2018	keine Angabe	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
Art. 3 Abs. 2	13.06.2018	keine Angabe	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 3 Abs. 3	13.06.2018	keine Angabe	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 3 Abs. 4	13.06.2018	keine Angabe	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 5 Abs. 2	13.06.2018	01.10.2018	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 5 Abs. 3	13.06.2018	01.10.2018	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 16	13.06.2018	keine Angabe	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
Art. 20	13.06.2018	01.10.2018	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
Art. 21 Abs. 4	13.06.2018	01.10.2018	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 27a	12.04.2017	01.08.2017	eingefügt	A 2017, 580, 1263
Art. 27b	12.04.2017	01.08.2017	eingefügt	A 2017, 580, 1263
Art. 29	13.06.2018	01.10.2018	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
Art. 36 Abs. 2, 1.	13.06.2018	keine Angabe	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 37	13.06.2018	keine Angabe	Titel geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 37 Abs. 3, 2.	13.06.2018	keine Angabe	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 37 Abs. 3, 3.	13.06.2018	keine Angabe	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 37 Abs. 3, 4.	13.06.2018	keine Angabe	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 37 Abs. 4	12.04.2017	01.08.2017	geändert	A 2017, 580, 1263
Art. 40 Abs. 2	13.06.2018	01.10.2018	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 42a	13.06.2018	keine Angabe	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
Art. 48 Abs. 3, 1a.	12.04.2017	01.08.2017	eingefügt	A 2017, 580, 1263
Art. 48 Abs. 3, 5.	13.06.2018	keine Angabe	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 48 Abs. 3, 6.	13.06.2018	keine Angabe	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
Art. 48 Abs. 3, 7.	13.06.2018	keine Angabe	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
Art. 48 Abs. 3, 8.	13.06.2018	keine Angabe	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
Art. 50 Abs. 3	13.06.2018	keine Angabe	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 52 Abs. 2	13.06.2018	keine Angabe	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 52 Abs. 3	13.06.2018	keine Angabe	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 56	13.06.2018	keine Angabe	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
Art. 57a	12.04.2017	01.08.2017	eingefügt	A 2017, 580, 1263
Art. 57b	12.04.2017	01.08.2017	eingefügt	A 2017, 580, 1263
Art. 57c	12.04.2017	01.08.2017	eingefügt	A 2017, 580, 1263

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Art. 57d	12.04.2017	01.08.2017	eingefügt	A 2017, 580, 1263
Art. 57e	12.04.2017	01.08.2017	eingefügt	A 2017, 580, 1263
Art. 57f	12.04.2017	01.08.2017	eingefügt	A 2017, 580, 1263
Art. 60 Abs. 1	28.09.2022	01.01.2023	geändert	2022-030
Art. 61	13.06.2018	keine Angabe	aufgehoben	A 2018, 1109, 1623
Art. 63 Abs. 2, 1.	13.06.2018	keine Angabe	aufgehoben	A 2018, 1109, 1623
Art. 64a	13.06.2018	keine Angabe	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
Art. 66 Abs. 4	13.06.2018	keine Angabe	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 67 Abs. 2	13.06.2018	keine Angabe	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 69	21.03.2014	01.10.2018	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
Art. 69	13.06.2018	01.10.2018	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
Art. 69 Abs. 3	29.05.2024	01.09.2024	geändert	2024-023
Art. 69a	13.06.2018	keine Angabe	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
Art. 69a	29.05.2024	01.09.2024	aufgehoben	2024-023
Art. 69b	21.03.2014	01.10.2018	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
Art. 69b	13.06.2018	01.10.2018	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
Art. 69c	21.03.2014	01.10.2018	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
Art. 69c	13.06.2018	01.10.2018	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
Art. 69c Abs. 4	29.05.2024	01.09.2024	geändert	2024-023
Art. 70	21.03.2014	01.04.2018	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
Art. 71	21.03.2014	01.04.2018	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
Art. 72	21.03.2014	01.04.2018	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
Art. 72a	21.03.2014	01.10.2018	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
Art. 72a	13.06.2018	01.10.2018	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
Art. 94 Abs. 3	23.10.2024	01.01.2026	geändert	2025-052
Art. 94 Abs. 3, 1.	23.10.2024	01.01.2026	aufgehoben	2025-052
Art. 94 Abs. 3, 2.	23.10.2024	01.01.2026	aufgehoben	2025-052
Art. 97	17.12.2025	01.04.2026	Titel geändert	2026-014
Art. 97 Abs. 1	17.12.2025	01.04.2026	geändert	2026-014
Art. 97 Abs. 2	17.12.2025	01.04.2026	eingefügt	2026-014
Art. 97 Abs. 3	17.12.2025	01.04.2026	eingefügt	2026-014
Art. 97 Abs. 4	17.12.2025	01.04.2026	eingefügt	2026-014
Art. 102 Abs. 2, 3.	13.06.2018	keine Angabe	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 102 Abs. 2, 4.	13.06.2018	keine Angabe	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 102 Abs. 3	13.06.2018	keine Angabe	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 102 Abs. 4	13.06.2018	keine Angabe	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 103 Abs. 2	13.06.2018	keine Angabe	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 104	13.06.2018	keine Angabe	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Art. 104a	13.06.2018	keine Angabe	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
Art. 110	13.06.2018	keine Angabe	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
Art. 111	13.06.2018	keine Angabe	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
Art. 118 Abs. 1, 3.	21.03.2014	01.10.2018	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
Art. 118 Abs. 1, 3.	29.05.2024	01.09.2024	aufgehoben	2024-023
Art. 121	21.03.2014	01.10.2018	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
Art. 121	29.05.2024	01.09.2024	aufgehoben	2024-023
Art. 122	21.03.2014	01.10.2018	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
Art. 122	12.02.2020	01.11.2020	totalrevidiert	A 2020, 327, 2029
Art. 122	29.05.2024	01.09.2024	aufgehoben	2024-023
Art. 122a	21.03.2014	01.10.2018	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228
Art. 122a	12.02.2020	01.11.2020	totalrevidiert	A 2020, 327, 2029
Art. 122a Abs. 1	29.05.2024	01.09.2024	geändert	2024-023
Art. 122a Abs. 2	29.05.2024	01.09.2024	geändert	2024-023
Art. 122a Abs. 2, 1.	29.05.2024	01.09.2024	eingefügt	2024-023
Art. 122a Abs. 2, 2.	29.05.2024	01.09.2024	eingefügt	2024-023
Art. 132 Abs. 1	13.06.2018	keine Angabe	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 139	13.06.2018	keine Angabe	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
Titel 7.2.1	13.06.2018	01.10.2018	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 142	13.06.2018	01.10.2018	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
Art. 142 Abs. 1	23.10.2024	01.01.2026	geändert	2025-052
Art. 142 Abs. 2	23.10.2024	01.01.2026	geändert	2025-052
Art. 143 Abs. 2	30.08.2023	01.01.2025	eingefügt	2024-041
Art. 150	28.02.2018	01.06.2018	totalrevidiert	A 2018, 427, 981
Art. 154	13.06.2018	01.10.2018	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
Art. 166 Abs. 1	13.06.2018	01.10.2018	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 168 Abs. 2	12.02.2020	01.11.2020	aufgehoben	A 2020, 327, 2029
Art. 168 Abs. 3	12.02.2020	01.11.2020	aufgehoben	A 2020, 327, 2029
Art. 169 Abs. 2	27.05.2015	01.01.2016	geändert	A 2015, 881, 1338
Art. 169 Abs. 3	28.02.2018	01.06.2018	geändert	A 2018, 427, 981
Art. 169a	28.02.2018	01.06.2018	aufgehoben	A 2018, 427, 981
Art. 170 Abs. 2	27.05.2015	01.01.2016	aufgehoben	A 2015, 881, 1338
Art. 171 Abs. 3, 3.	12.04.2017	01.08.2017	geändert	A 2017, 580, 1263
Art. 171 Abs. 3, 3a.	12.04.2017	01.08.2017	eingefügt	A 2017, 580, 1263
Art. 172 Abs. 1	23.10.2024	01.01.2026	geändert	2025-052
Art. 174 Abs. 1	28.09.2022	01.01.2023	geändert	2022-030
Art. 175 Abs. 1	13.06.2018	keine Angabe	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 177	21.03.2014	21.08.2018	eingefügt	A 2014, 874, 2227, 2228

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Art. 177	13.06.2018	21.08.2018	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1620
Art. 177 Abs. 1	28.09.2022	01.01.2023	geändert	2022-030
Art. 177 Abs. 2	28.09.2022	01.01.2023	geändert	2022-030
Art. 177 Abs. 3	28.09.2022	01.01.2023	geändert	2022-030
Art. 177 Abs. 4	28.09.2022	01.01.2023	eingefügt	2022-030
Art. 177 Abs. 5	28.09.2022	01.01.2023	eingefügt	2022-030
Art. 177 Abs. 5	18.12.2024	01.04.2025	geändert	2025-018
Art. 177a	13.06.2018	01.10.2018	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
Art. 177b	13.06.2018	01.10.2018	eingefügt	A 2018, 1109, 1623
Art. 177c	13.06.2018	01.10.2018	totalrevidiert	A 2018, 1109, 1623
Art. 177d	29.05.2024	01.09.2024	eingefügt	2024-023
Art. 177e	29.05.2024	01.09.2024	eingefügt	2024-023
Art. 207 Abs. 2	13.06.2018	01.10.2018	geändert	A 2018, 1109, 1623
Art. 207 Abs. 2	28.09.2022	01.01.2023	geändert	2022-030
Art. 207 Abs. 3	13.06.2018	01.10.2018	geändert	A 2018, 1109, 1623