

MERKBLATT ÜBER DAS BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz
vom 21. Dezember 2011 (Stand 1. Januar 2015)



6.4 Bewilligungsverfahren

§ 98 Bewilligungspflicht, Grundsatz

¹ Einer Bewilligung bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen, Kleinbauten, Neu- oder Umbauten, An- oder Unterniveaubauten sowie insbesondere:

1. provisorische Bauten und Anlagen;
2. Fahrnisbauten;
3. Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen;
4. bauliche Veränderungen von Fassaden oder Dachaufbauten;
5. der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen;
6. eingreifende Terrainveränderungen;
7. der Abbau von Bodenschätzen;
8. Aussenantennen;
9. Reklameanlagen;
10. fest installierte Folientunnels.

§ 99 Ausnahmen in Bauzonen

¹ Sofern die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind, bedürfen in der Bauzone keiner Bewilligung gemäss § 98:

1. Mauern und Wände unter 1 m Höhe und mit einer Länge von maximal 25 m;
2. Terrainveränderungen von weniger als 0.70 m Höhe und 200 m² Fläche;
3. Geräterhäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m;
4. fest installierte Spielgeräte im Freien, die nicht zu einem bewilligungspflichtigen Spielplatz gehören;
5. Verteilkabinen mit einer Höhe von maximal 1.50 m und einer Breite von maximal 2.00 m;
6. Farbanstriche ausserhalb von Ortsbild-, Dorf- und Kernzonen sowie von nicht unter Schutz gestellten Objekten;
7. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu einer Fläche von 35 m², ausgenommen an Kultur- und Naturdenkmälern gemäss Artikel 18a des Bundesgesetzes über die Raumplanung ¹⁾;
8. Aussenantennen für den Empfang;
9. unbeleuchtete Eigenreklameanlagen mit einer Fläche bis zu 1.00 m²;
10. geringfügige Änderungen an Fassaden und im Innern bestehender Gebäude;
11. Festhütten und Zelte bis zu einer Standdauer von 14 Tagen;
12. das Abstellen von einzelnen Wohnwagen und Booten bis zu einer Dauer von sechs Monaten, sofern die Nachbarschaft nicht übermässig beeinträchtigt wird.

² Bestehen Anzeichen dafür, dass keine baubewilligungsfreie Baute gemäss Absatz 1 erstellt wird, verlangt die Gemeindebehörde die Einreichung eines Baugesuchs.

§ 100 Baugesuch

¹ Das Baugesuch enthält die für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Angaben.

² Der Regierungsrat bestimmt, welche Unterlagen mit dem Baugesuch einzureichen sind.

§ 101 Visierpflicht

¹ Vor Einreichung des Baugesuchs sind Visiere aufzustellen, die den Standort und die Dimension des Vorhabens bezeichnen.

² Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch zu belassen.

§ 102 Auflage

¹ Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

² Die Auflage ist in ortsüblicher Weise zu publizieren.

³ Den Anstössern wird die Auflage schriftlich mitgeteilt.

§ 106 Baubewilligung, Nebenstimmungen

¹ Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

² Die Baubewilligung kann mit Auflagen, Bedingungen oder Befristungen verbunden werden. Diese können im Grundbuch angemerkt werden. Soweit die Umstände es erfordern, können geeignete Sicherheiten für eine allfällig notwendige Ersatzvornahme oder für andere Ersatzvorkehrungen verlangt werden.

§ 107 Vereinfachtes Verfahren

¹ Die Gemeindebehörde kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, ohne Auflage, Veröffentlichung oder Visierung bewilligen.

² Die Bewilligung ist auch den Anstössern zu eröffnen, sofern von ihnen noch keine schriftliche Zustimmung vorliegt.

§ 108 Vorentscheid

¹ Grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben können Gegenstand eines Vorentscheides sein.

² Die Bestimmungen über das Verfahren bei Baugesuchen sind sinngemäss anwendbar.

³ Der Vorentscheid ist während zwei Jahren verbindlich. Auf begründetes Gesuch kann die Gemeindebehörde die Frist jeweils bis zu einem Jahr verlängern.

§ 110 Beginn, Fortsetzung

¹ Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen und nur nach Genehmigung der meldepflichtigen Bauvorgänge durch die Gemeindebehörde fortgesetzt werden. Es ist ohne erhebliche Verzögerung zu Ende zu führen.

² Die Gemeindebehörde kann nach Ablauf der Einsprachefrist in Abwägung der beteiligten Interessen einen vorzeitigen Baubeginn bewilligen, sofern dadurch die Entscheidungsfreiheit in Einsprache- und Rechtsmittelverfahren nicht beeinträchtigt wird. Ein Rekurs gegen die Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns hat keine aufschiebende Wirkung, Vorbehalten bleibt die Wiedererteilung durch die Rekursinstanz.

MERKBLATT ÜBER DAS BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Auszug aus der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012 (Stand 1. Mai 2014)



5. Baubewilligungs- und Kontrollverfahren

§ 51 Baugesuch, Gesuchsunterlagen

¹ Das Baugesuch ist mit dem ausgefüllten kantonalen Formular unter Beilage der weiteren notwendigen Unterlagen mindestens dreifach, bei Gesuchen ausserhalb der Bauzonen vierfach bei der Gemeinde einzureichen.

² Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen beizulegen:

1. Situationsplan (Katasterplan) mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen beziehungsweise der projizierten Fassadenlinie oder den beabsichtigten Änderungen sowie allen
2. Grenzabständen, Baulinien, Zufahrten und Parkfeldern; Grundrisse aller Geschosse in der Regel im Massstab 1:100 mit Angaben aller relevanten Aussenmasse, der projizierten Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses sowie der Zweckbestimmung der Räume;
3. Fassadenflucht- und Schnittpläne mit dem Verlauf des massgebenden oder tiefer gelegten Terrains bis über die Grundstücksgrenzen, mit vollständigen Angaben zur Gesamt-, Fassaden- oder Geschosshöhe, zur Kniestockhöhe und lichten Höhe sowie mit der Höhe der öffentlichen Strassen und des Längenprofils von Garagenzufahrten;
4. Projektplan der Umgebungsgestaltung einschliesslich Parkfelder, Wege, Spielplätze und Freizeitflächen sowie Stützmauern usw. mit Höhenkoten des massgebenden Terrains sowie Bepflanzung;
5. Baubeschrieb mit Angaben über die Zweckbestimmung, Materialisierung und Farbgebung, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
6. detaillierter Nachweis der Geschossflächen- oder Baumassenziffer;
7. Formular „Deklaration für Erdarbeiten“;
8. Kanalisationseingabe;
9. Schutzraumeingabe;
10. Emissionserklärung nach Artikel 12 der Luftreinhalteverordnung ¹⁾;
11. die Angaben nach Artikel 34 der Lärmschutzverordnung ²⁾;
12. energietechnischer Nachweis gemäss der Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über die Energienutzung ³⁾;
13. provisorisches Minergiezertifikat oder U-Wert-Nachweis, sofern ein Zuschlag für energieeffizientes Bauen beantragt wird;
14. Objektschutznachweis nach § 21;

³ Bei einfachen Bauvorhaben kann die Gemeindebehörde die Anforderungen an die Unterlagen reduzieren.

⁴ In besonderen Fällen können zusätzliche Unterlagen verlangt werden, insbesondere ein Modell oder zu gegebener Zeit Farb- und Materialmuster.

⁵ Bei Umbauten und bei Änderung bereits genehmigter Pläne sind die Änderungen farbig darzustellen (rot = neu, gelb = Abbruch, blau = zu ersetzende Bauteile).

¹⁾ SR 814.318.142.1

²⁾ SR 814.41

³⁾ 731.11

§ 52 Koordination

¹ Bedarf die Realisierung einer Baute oder einer Anlage neben der Baubewilligung weiterer Bewilligungen oder Stellungnahmen kantonalen Behörden, hat die Gemeindebehörde das Baugesuch spätestens mit Beginn der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumplanung (Baugesuchszentrale) einzureichen. Einsprachen sind den massgeblichen kantonalen Fachstellen zur Stellungnahme zu unterbreiten.

² Das Amt für Raumplanung koordiniert die kantonalen Stellungnahmen oder Entscheide und übermittelt diese der Gemeinde.

³ Die Gemeindebehörde entscheidet über das Baugesuch nach Vorliegen aller erforderlichen Stellungnahmen oder Entscheide.

⁴ Sie eröffnet dem Gesuchsteller den Entscheid über die Baubewilligung zusammen mit den weiteren erforderlichen Entscheiden und Stellungnahmen.

6. Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 58 Aufhebung bisherigen Rechtes

¹ Die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996 wird aufgehoben.

§ 59 Inkrafttreten

¹ Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 21. April 2010, das Planungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 2011 sowie diese Verordnung treten am 1. Januar 2013 in Kraft.