

Gesetz
vom 15. November 1984
über die Abänderung des Baugesetzes

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich
Meine Zustimmung:

§ 1

Das Baugesetz vom 10. September 1947, LGBl. 1947 Nr. 44, in der Fassung des Gesetzes vom 2. März 1953, LGBl. 1953 Nr. 6, des Gesetzes vom 19. August 1961, LGBl. 1961 Nr. 20, des Gesetzes vom 19. Juni 1968, LGBl. 1968 Nr. 23, und des Gesetzes vom 19. Dezember 1979, LGBl. 1980 Nr. 9, wird wie folgt abgeändert und ergänzt:

Art. 1

Geltungsbereich

1) Die Bestimmungen dieses Gesetzes finden Anwendung auf die Erstellung, die Änderung, den Abbruch und die Instandhaltung von Bauten und Anlagen.

2) Sie finden auch Anwendung auf die Aufstellung von Gemeindebauordnungen, Zonenplänen und Überbauungsplänen sowie auf die Durchführung von Baulandumlegungen.

Art. 2

Zuständigkeit

1) Für das Bauwesen sind die Regierung, das Landesbauamt und der Gemeinderat nach Massgabe der nachfolgenden Bestimmungen zuständig.

2) Der Gemeinderat erteilt oder versagt die baurechtliche Bewilligung im eigenen Wirkungskreis der Gemeinde im Rahmen der Gemeindebauordnung.

3) Das Landesbauamt erlässt den Baubescheid. Es überprüft die Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem betreffenden Zonenplan. Es ist Aufsichtsorgan über sämtliche bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen.

Art. 3

Gemeindebauordnung, Zonenplan

1) Die Gemeinden sind verpflichtet, im Einvernehmen mit der Regierung Bauordnungen und Zonenpläne zu erlassen.

2) Die Bauordnung enthält die allgemeinen Bau- und Gestaltungsvorschriften der Gemeinde sowie die Vorschriften zum Zonenplan und regelt insbesondere:

- a) die Erschliessung der Baugebiete (Art. 9);
- b) die Art und das Mass der baulichen Nutzung der Baugrundstücke (Art. 20 bis 21ter);
- c) die Bauweise (Art. 17);
- d) den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (Art. 6);
- e) die Umgebungsgestaltung sowie die Bepflanzung (Art. 53).

3) Der Zonenplan ist integrierender Bestandteil der Bauordnung und unterteilt das Gemeindegebiet in verschiedene Bebauungszonen und Zonen anderer Nutzung. Er ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Während der Auflagefrist können Einsprachen schriftlich beim Gemeinderat erhoben werden.

4) Bauordnung und Zonenplan unterliegen der Genehmigung durch die Regierung, welche Ergänzungen und Abänderungen verlangen kann. Bauordnung und Zonenplan werden nach Genehmigung von der Gemeinde kundgemacht und treten vier Wochen nach Kundmachung in Kraft.

5) Die Regierung kann die Gemeinden unter Ansetzung einer angemessenen Frist zur Aufstellung von Bauordnung und Zonenplan anhalten.

6) Wenn es das öffentliche Interesse erfordert, so zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes und von geschichtlich oder künstlerisch wertvollen Siedlungen oder Bauten oder bei beabsichtigter Ausführung grösserer öffentlicher Bauten und Anlagen, kann die Regierung die Gemeinden unter Ansetzung einer angemessenen Frist zur Ergänzung und Abänderung von Bauordnung und Zonenplan anhalten.

7) Lässt eine Gemeinde die gesetzte Frist für die Aufstellung, Ergänzung oder Abänderung einer Bauordnung ungenutzt, steht der Regierung das Recht zu, auf Kosten der säumigen Gemeinde eine Bauordnung zu erlassen, zu ergänzen und abzuändern, die vier Wochen nach Kundmachung durch die Regierung in Kraft tritt.

Art. 6

Ortsbild- und Landschaftsschutz

1) Planungsmassnahmen des Landes und der Gemeinden haben auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes Bedacht zu nehmen.

2) Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Bei Bauvorhaben, die nach Massgabe der eingereichten Unterlagen geeignet sind, das Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen, haben die Baubehörden die Naturschutz- und Denkmalschutzkommission anzuhören. Gegebenenfalls ist die Bewilligung mit Bedingungen und Auflagen zu versehen oder zu versagen.

Art. 7 Abs. 1, 2, 5

Wiederaufbau

1) Bauten und Anlagen, die durch Brand oder andere Elementarereignisse zerstört oder aus freien Stücken abgebrochen werden, dürfen, soweit die Mindeststrassenabstände (Art. 36 Abs. 1) eingehalten werden, ohne Rücksicht auf die in den Art. 44 und 45 vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände in ihrer früheren Ausdehnung wieder aufgebaut werden. Das Wiederaufbaurecht schliesst auch zonengerechte Zweckänderungen ein. Dieses Wiederaufbaurecht erlischt, wenn innerhalb von fünf Jahren nach Eintritt des Elementarereignisses bzw. nach Beginn der Abbrucharbeiten kein Baugesuch betreffend den Wiederaufbau eingereicht wird.

2) In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen kann die Regierung nach Anhören des Gemeinderates Ausnahmen gestatten.

5) Der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen, welche von einer Baulinie oder vom Mindeststrassenabstand angeschnitten sind, kann von der Regierung auf Antrag des Gemeinderates bewilligt werden, wenn der Wiederaufbau im Interesse des Orts- und Strassenbildes oder aus anderen öffentlichen Interessen gerechtfertigt ist und die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

Art. 9

Bauweise

1) Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken errichtet werden.

2) Baureif ist ein Grundstück, wenn es den ortsplanerischen Bestimmungen entspricht und wenn es nach Lage, Form, Grösse und Beschaffenheit für eine Überbauung geeignet und nicht durch Steinschlag, Rutschungen, Lawinen oder dergleichen gefährdet ist. Jedes Baugrundstück muss eine ausreichende, rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Strasse haben. Die Wasser- und Energieversorgung müssen vorhanden sein oder gleichzeitig mit dem Bau erstellt werden. Die Ableitung der Abwässer in eine öffentliche Kläranlage muss gewährleistet sein.

3) Ausnahmen sind nur zulässig, wenn bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen aufgrund ihrer besonderen Standortgebundenheit die Baureifekriterien nicht erfüllen können.

Art. 11

Überbauungspläne, Zweck derselben

1) Durch den Überbauungsplan und die zugehörigen Vorschriften werden insbesondere geregelt:

- a) die Anlage neuer und die Korrektur bestehender Strassen, Wege und Plätze;
- b) die Baulinie entlang von bestehenden oder projektierten Strassen, Wegen und Plätzen, Wäldern, Gewässern und Freiflächen; im weiteren können durch Baulinien Bebauungsflächen begrenzt werden;
- c) die Höhenverhältnisse von Strassen, Wegen und Plätzen;
- d) die Bauweise mittels besonderer Bau- und Gestaltungsvorschriften.

2) Unter Baulinie wird diejenige Linie verstanden, bis zu welcher die äussere Mauerflucht des Gebäudes herangerückt werden darf. Für bestimmte Gebäudeteile können verschiedene Baulinien wie Erdgeschoss-, Obergeschoss- oder Arkadenbaulinien festgelegt werden. Es können auch zur seitlichen bzw. strassenrückseitigen Parzellengrenze Baulinien festgelegt werden. Aus Gründen der Ortsbildgestaltung können in einem Überbauungsplan auch Baulinien festgelegt werden, an welche Bauten zwingend herangebaut werden müssen (anbaupflichtige Baulinie).

3) Sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt, dürfen auskragende Bauteile wie Erker, Balkone und Vordächer bis zu 1,30 m über die Baulinie hinausragen. Diese Vorsprünge dürfen nicht mehr als ein Fünftel der Fassadenfläche einnehmen.

Art. 12

Bausperre

1) Der Gemeinderat hat für ein bestimmtes Gebiet eine Bausperre zu erlassen, wenn er die Aufstellung oder Abänderung der Bauordnung, des Zonenplanes, eines Überbauungsplanes oder die Durchführung einer Baulandumlegung beschlossen hat und die Erlassung einer Bausperre hierzu erforderlich ist. Die Bausperre hat die Wirkung, dass Baubewilligungen nur erteilt werden können, wenn das Bauvorhaben die Aufstellung, Ergänzung oder Abänderung der Bauordnung, des Zonenplanes, des Überbauungsplanes oder die Durchführung einer Baulandumlegung nicht erschwert oder verunmöglicht.

2) Eine Bausperre ist aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist. Wenn sie nicht früher aufgehoben wird, tritt sie fünf Jahre nach ihrer Erlassung ausser Kraft. Sie kann vor Ablauf dieser Frist mit Zustimmung der Regierung um höchstens weitere drei Jahre verlängert werden, wenn der Grund für ihre Erlassung weiterhin besteht.

3) Die Erlassung einer Bausperre ist öffentlich kundzumachen und den betroffenen Liegenschaftseigentümern schriftlich mitzuteilen.

Art. 16 Abs. 3

Umlegung von Bauland

3) Das Umlegungsverfahren darf nur in Bauzonen eingeleitet werden.

Art. 17

Bauweise

1) Bauten und Anlagen haben den in diesem Gesetz und in den Bauordnungen festgelegten allgemeinen Bau- und Gestaltungsvorschriften zu entsprechen.

2) Bauten und Anlagen dürfen drei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 11 m aufweisen. Die Gebäudelänge darf 30 m und die Gebäudetiefe 15 m nicht überschreiten.

3) Bei öffentlichen, landwirtschaftlichen, gewerblichen und industriellen Bauten und Anlagen mit zonengerechtem Standort kann die Regierung auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von der höchstzulässigen Gebäudehöhe, der Gebäudelänge und der Zahl der Geschosse bewilligen, wobei bei landwirtschaftlichen, gewerblichen und industriellen Bauten und Anlagen eine Gebäudehöhe von 20 m nicht überschritten werden darf. Vorbehalten bleibt Art. 6, wonach Bauten und Anlagen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen dürfen.

4) Aus orts- und landesplanerischen Gründen können in Überbauungsplänen und den zugehörigen Vorschriften von den in der Bauordnung festgelegten allgemeinen Vorschriften abweichende Bestimmungen über Bauweise, Gestaltung und Mass der baulichen Nutzung (Art. 20 bis 21ter) erlassen werden. Die Geschoszahl ist bei Hochhäusern auf 5 Vollgeschosse, bei Terrassenbauweise am Hang auf 10 Vollgeschosse beschränkt. Vorbehalten bleibt Art. 6, wonach Bauten und Anlagen sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen haben. Die wesentlichen Inhalte der Überbauungspläne und der zugehörigen Vorschriften sind mit den Höhenverhältnissen in einem Modell darzustellen.

5) Wenn es orts- und landesplanerisch begründet ist, wie zur Wahrung des Ortsbildes, bei der Realisierung von Gruppenbauten oder der Erhaltung von Strassenfluchten kann die jeweils zuständige Baubehörde mit Zustimmung der Regierung Ausnahmen von den Bestimmungen über Einfriedungen (Art. 39 und 48), Grenzabstände (Art. 44), Gebäudeabstände (Art. 45) und die Sicherung bei Höhendifferenzen (Art. 49 Abs. 2) erteilen.

Art. 17bis

wird aufgehoben.

Art. 18

Messung der Gebäudehöhe

- 1) Die Gebäudehöhe wird vom tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Geländes bis zur Schnittlinie der Fassade mit der Oberkante der Dacheindeckung bestimmt. Giebelseitig wird bis zur halben Giebelhöhe gemessen und die dabei erlaubte maximale Gebäudehöhe um 1 m vergrössert.
- 2) Die Firsthöhe darf nicht mehr als 5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.
- 3) Bei versetztem Grundriss wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Gebäudeteil vom tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Geländes der Gesamtanlage aus gemessen.
- 4) Bei Bauten mit Flachdächern ist bei der Bemessung der Gebäudehöhe eine allfällige Brüstung, ein Geländer oder der Dachrand einzubeziehen.

Art. 19

Dachnorm

Der bisherige Art. 20 wird zu Art. 19.

Art. 20

Mass der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung wird insbesondere durch die Ausnützungsziffer, die Grünflächenziffer sowie durch die Zahl und Art der Geschosse festgelegt.

Art. 21

Ausnützungsziffer

- 1) Die Ausnützungsziffer gibt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche des Baugrundstückes an.
- 2) Zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Wand- und

Mauerquerschnitte. Die aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Einstellräume für Motorfahrzeuge, Keller-, Heiz- und Brennstofflagerräume, technische Installationsräume, Waschküchen und Trockenräume sowie Balkone und Loggien werden nicht angerechnet, sofern sie nicht einer anderen Nutzung zugeführt oder hierfür verwendet werden können. Die Berechnung der Bruttogeschossfläche in Dachgeschossen erfolgt gemäss Art. 21ter.

3) Als anrechenbare Landfläche gilt jener Teil des Baugrundstückes, der baulich noch nicht ausgenutzt ist und innerhalb einer Bauzone liegt. Zonen anderer Nutzung, wie Freihaltezonen, Wald-, Reb- und Rufezoneen und Strassenflächen zählen nicht zur anrechenbaren Landfläche.

4) Die Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken zur Berechnung der Ausnützungsziffer ist nur dann zulässig, wenn diese in der Bauzone liegen und wenn die betroffenen Grundeigentümer sich schriftlich zu einem Verzicht auf die spätere Überbaumöglichkeit im Ausmass der Ausnützungsverlagerung verpflichten. Diese Verpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

5) Soll von einer bereits bebauten Parzelle ein Parzellenteil abgetrennt werden, so ist für das überbaute Grundstück der Nachweis der Einhaltung der Ausnützungsziffer zu erbringen, andernfalls diese Abparzellierung unzulässig ist.

Art. 21bis

Grünflächenziffer

1) Die Grünflächenziffer gibt das Verhältnis zwischen der mindestens zu erhaltenden Grünfläche und der anrechenbaren Landfläche des Baugrundstückes an.

2) Als Grünfläche dürfen Kinderspielflächen, Fusswege, Sitzgelegenheiten, begrünte Tiefgaragen und ähnliches eingerechnet werden.

Art. 21ter

Zahl und Art der Geschosse

1) In der Gemeindebauordnung, im Zonenplan und im Überbauungsplan kann neben einer Höchstgeschosshöhe auch eine Mindestgeschosshöhe oder eine verbindliche Geschosshöhe festgelegt werden.

2) Für die Ermittlung der Geschosshöhe gilt folgendes:

- a) Ein Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es das gewachsene bzw. abgegrabene Gelände im Mittel seiner Fassaden um mehr als 1,50 m überragt. Um nicht als Vollgeschoss gezählt zu werden, darf ein Untergeschoss höchstens 2,50 m aus dem gewachsenen bzw. abgegrabenen Gelände herausragen. Es darf nur ein Untergeschoss sichtbar sein.
- b) Ein Dachgeschoss, dessen anrechenbare Geschossfläche mehr als zwei Drittel der Vollgeschossfläche beträgt, wird als Vollgeschoss gezählt. Als anrechenbare Geschossfläche wird diejenige Fläche zugrundegelegt, bei welcher der Abstand zwischen Oberkante Rohboden und Unterkante Sparren mehr als 1,80 m beträgt. Diese Fläche ist auch bei der Ermittlung der Bruttogeschossfläche massgebend. Nach Massgabe dieser Berechnungsart darf im Dachgeschoss nur ein Vollgeschoss ausgebaut werden.
- c) Attikageschosse dürfen nur 50 % der Geschossfläche des darunterliegenden Obergeschosses aufweisen. Sie dürfen eine Linie, die von der tatsächlichen Gebäudehöhe unter 45 Grad ansteigt, nicht überragen. Technisch notwendige Aufbauten und Stiegenhäuser können ausserhalb dieser Linie liegen.

Art. 22

Private Abstellflächen für Motorfahrzeuge

Der bisherige Art. 21bis wird zu Art. 22.

Art. 28 bis 34

Aufgehoben

Art. 36 Abs. 5, 6

Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern

5) Bauten und Anlagen haben gegenüber dem Waldrand, gemessen ab Stockgrenze, einen Mindestabstand von 12 m einzuhalten. Die Stockgrenze wird von den Stammansätzen gebildet. In Abwägung öffentlicher und privater Interessen kann die Regierung aus wichtigen Gründen einen bis auf 7 m verringerten Waldrandabstand bewilligen.

6) Bauten und Anlagen haben gegenüber oberirdischen Gewässern, gemessen ab oberem Böschungsrand, einen Mindestabstand von 10 m

einzuhalten. In Abwägung öffentlicher und privater Interessen kann die Regierung aus wichtigen Gründen innerhalb der Bauzonen einen bis auf 5 m verringerten Gewässerabstand bewilligen.

Art. 38

Ausfahrten

Bei Ausfahrten auf öffentlichen Strassen müssen ausreichend grosse Sichtfelder vorhanden sein, damit durch das Ein- und Ausfahren die Sicherheit des Strassenverkehrs nicht gefährdet wird. Es ist auf den Zweck der Baute und Anlage und auf die zu erwartende Verkehrsbelastung Bedacht zu nehmen.

Art. 39 Abs. 6, 7, 8, 11

Einfriedungen

6) Wo es die Verkehrssicherheit erfordert, ist der Gemeinderat ermächtigt, Einfriedungen und Bepflanzungen längs von Gemeindestrassen zu untersagen. Das Landesbauamt hat diese Ermächtigung für den Bereich der Landstrassen.

7) Wo es die Verkehrssicherheit erfordert, darf an Strasseneinmündungen der Durchblick von 0,80 m über der Strasse auf eine Länge von wenigstens 10 m nicht behindert werden. Bei bestehenden Anlagen kann die Anpassung an diese Bestimmung von der Regierung gegen Entschädigung verlangt werden.

8) Stützmauern an den Strassengrenzen fallen unter die Bestimmungen über die Einfriedungen, sofern nicht technische Massnahmen eine Abweichung hiervon erfordern. Die Entscheidung über die Notwendigkeit trifft die Regierung auf Antrag der Gemeinde bei Gemeindestrassen und des Landesbauamtes bei Landstrassen.

11) Eigentümer von Einfriedungen an öffentlichen Strassen und Plätzen sind verpflichtet, diese Einfriedungen, besonders auch bei Lebhägen und Bepflanzungen, in ordentlichem und gesetzmässigem Zustand zu unterhalten, widrigenfalls das Landesbauamt bei Landstrassen und die Gemeinden bei Gemeindestrassen berechtigt sind, bei fruchtloser Aufforderung nach 8 Tagen die Arbeit auf Kosten des Eigentümers auszuführen oder die Anlage zu entfernen.

Art. 41

Aufgehoben

Art. 43

Art des Betriebes und der Bewirtschaftung

1) Bei Gesuchen für Neu-, Um- und Anbauten, die Immissionen auf die Nachbarschaft erwarten lassen, sind alle notwendigen Angaben über Art und Umfang des Betriebes zu machen.

2) Bauten und Anlagen, deren Betrieb zu übermässigen Auswirkungen durch Lärm, Erschütterung, Geruch, Abgase, Staub, Strahlen und dergleichen führen können, sind durch geeignete Vorkehrungen derart zu gestalten und zu betreiben, dass übermässige oder nach dem Ortsgebrauch nicht zumutbare Einwirkungen auf die Nachbarn ausgeschlossen sind. Die Regierung kann durch Verordnung höchstzulässige Emissionswerte festlegen.

Art. 44 Abs. 1

Grenzabstände

1) Für Bauten sind mindestens folgende Grenzabstände einzuhalten:

- a) bis zu einer Gebäudehöhe von 7 m mindestens 3,50 m;
- b) bis zu einer Gebäudehöhe von 9 m mindestens 4 m;
- c) bis zu einer Gebäudehöhe von 11 m mindestens 5 m.

Die Grenzabstände müssen in jedem Fassadenschnitt erreicht werden. Die Gebäudehöhe wird in jedem Fassadenschnitt vom gewachsenen bzw. abgegrabenen Gelände bis zur Schnittlinie der Fassade mit der Oberkante der Dacheindeckung bestimmt, wobei giebelseitig maximal bis zur halben Giebelhöhe zu messen ist. Bei Flachdächern wird bis zur Oberkante des Dachrandes bzw. der Brüstung oder des Geländers gemessen.

Bei Bauten, die gemäss Art. 17 eine grössere Gebäudehöhe als 11 m aufweisen dürfen, wird der jeweilige Grenzabstand derart bestimmt, dass für jeden zusätzlich angefangenen Meter der Grenzabstand um 0,50 m vergrössert wird. Im Rahmen von Überbauungsplänen können weitergehende Grenzabstände aufgrund von Schattenwurfdiagrammen oder in Berücksichtigung des Ortsbild- und Landschaftsschutzes vorgeschrieben werden.

Art. 45 Abs. 1, 5

Gebäudeabstände

1) Der Gebäudeabstand beträgt die Summe der gesetzlichen Grenzabstände der jeweils benachbarten Bauten und Anlagen.

5) Wegen der besonderen Form oder Lage des Baugrundstückes oder aus Gründen einer zweckmässigeren Überbauung im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes kann die Regierung auf Antrag des Gemeinderates einen verringerten Gebäudeabstand zulassen, wenn dadurch Interessen des Brandschutzes und der Gesundheit nicht beeinträchtigt werden und sofern die Zustimmung des Nachbarn vorliegt.

Art. 46

Messen der Abstände, Vorsprünge und Vorbauten

1) Für die Messung der Grenz- und Gebäudeabstände gilt die äusserste Mauerflucht des Gebäudes. Als äusserste Mauerflucht gilt eine lotrechte Ebene in der äussersten Begrenzungslinie des Gebäudes, wobei Vorsprünge und Vorbauten nur soweit zu berücksichtigen sind, als sie das in den Abs. 2 und 3 genannte Ausmass überschreiten.

2) Vorsprünge wie Balkone, Erker, Vordächer dürfen als auskragende Bauteile bis zu einer Ausladung von 1,30 m in den Grenzabstand ragen. Bei grösserer Ausladung ist der Grenzabstand um das Mehrmass zu vergrössern. Bei Vorsprüngen, die mehr als ein Fünftel der Fassadenfläche einnehmen, ist der Grenzabstand von der äussersten Mauerflucht des Vorsprunges zu berechnen.

3) Vortreppen mit ihren offenen Überdachungen dürfen eine Ausladung bis zu 1,50 m aufweisen.

Die Art. 50 bis 70 (V. und VI. Hauptstück) werden durch die nachfolgenden Art. 50 bis 55 (V. Hauptstück) ersetzt.

V. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 50

Bautechnische Anforderungen

1) Bauten und Anlagen sind nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaften und nach den bautechnischen Erkenntnissen auszuführen. Sie müssen den gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Anforderungen sowie den Erfordernissen der Baustatik und der Verkehrstechnik entsprechen.

2) Die Mindestanforderungen insbesondere hinsichtlich Baustatik, Wohnungsfunktion, Belichtung und Beleuchtung, Arbeitsplatzgestaltung, Belüftung und Beheizung, Lagerung von leicht entflammbaren und brennbaren Stoffen, Wärme- und Schallschutz, Feuchtigkeitsisolation, Brandschutz und technische Installationen werden von der Regierung im Verordnungswege festgelegt.

3) Für die Errichtung von Bauten und Anlagen sind Bauweisen und Baumaterialien zu wählen, die den Anforderungen der Abs. 1 und 2 entsprechen. Das Landesbauamt ist befugt, im Einzelfall Material- und Berechnungsnachweise zu verlangen. Gegebenenfalls kann auch das Beiziehen von ausgewiesenen Fachleuten vorgeschrieben werden. Das Landesbauamt ist ermächtigt und über Anzeige verpflichtet, neue oder bestehende Bauten und Anlagen auf Kosten des Eigentümers auf ihre Übereinstimmung mit den in den Abs. 1 und 2 festgelegten Mindestanforderungen prüfen zu lassen und allfällig notwendige Vorkehrungen zu treffen.

Art. 51

Unterhalt

1) Bauten und Anlagen müssen zweckmässig unterhalten werden. Gerät eine Baute oder Anlage in einen für die Sicherheit und Gesundheit von Personen gefährdenden Zustand, so kann das Landesbauamt auf Kosten des Eigentümers den Bauzustand untersuchen, überwachen und nötigenfalls die vorläufigen Sicherungen, die Instandsetzung und gegebenenfalls den Abbruch vornehmen lassen. Die Gemeinde wird über die vorgesehenen Massnahmen benachrichtigt.

2) Bei drohender Gefahr hat das Landesbauamt die Räumung der gefährdeten Räume oder nach Erfordernis auch des Gebäudes zu veranlassen. Falls der Eigentümer die Räumung nicht selbst sofort veranlasst, hat

das Landesbauamt die zur Abwehr der Gefahr notwendigen Verfügungen auf Kosten und Gefahr des Eigentümers zu treffen, ohne dass dem Eigentümer aus diesem Anlass ein Entschädigungsanspruch zusteht.

3) Sofern der Eigentümer den baubehördlichen Anordnungen nicht binnen der festgesetzten Frist entspricht, so kann das Landesbauamt die Durchführung auf Kosten und Gefahr des Eigentümers selbst vornehmen bzw. vornehmen lassen.

4) Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude oder sonstige Bauruinen müssen gegen Einsturzgefahr gesichert werden. Binnen einer vom Landesbauamt zu bestimmenden Frist, längstens aber in zwei Jahren ab dem Ereignis, müssen die Bauten wieder hergestellt oder aber die Baureste ganz abgebrochen werden.

Art. 52

Behindertengerechtes Bauen

1) Der Allgemeinheit zugängliche Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie für behinderte Personen zugänglich und benützbar sind.

2) Bei der Errichtung von Bauten und Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Kindern, behinderten oder älteren Personen dienen, ist auf deren Bedürfnisse Bedacht zu nehmen.

Art. 53

Kinderspielplätze, Grünflächen und Bepflanzung

1) Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Gruppenbauten ist in der Regel ein Kinderspielplatz in angemessener Grösse und Lage vorzuschreiben.

2) In Wohnzonen ist eine angemessene Grünfläche festzulegen und zu erhalten.

3) Wenn es im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes notwendig ist, ist eine angemessene Bepflanzung des Grundstückes vorzuschreiben.

Art. 54

Werbeanlagen

Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat optisch und akustisch störende Werbeanlagen untersagen.

Art. 55

Schutzräume

Schutzräume sind baulich derart auszuführen, dass sie Mindestanforderungen vor allem im Hinblick auf Gefahren durch mechanische und chemisch-biologische Einwirkungen sowie durch Strahlen erfüllen. Die Ausstattung und bauliche Organisation von Schutzräumen muss funktionsgerecht sein.

VI. Baubewilligung, Baukontrolle und Gebühren

Art. 71

Bewilligungspflicht

1) Eine Bewilligung ist erforderlich für:

- a) Neu-, Um- und Anbauten;
- b) die Einrichtung von Wohn-, Arbeits- und Gewerberäumen in bisher anderweitig benutzten Räumen;
- c) die Errichtung von Parkplätzen und von Privatstrassen zur Erschliessung mehrerer Bauten;
- d) die Anlage von Campingplätzen;
- e) die Aufstellung von Wohnwagen und Mobilheimen ausserhalb der dafür genehmigten Plätze;
- f) Bauten von zeitlich beschränkter Dauer mit Ausnahme von Baustelleneinrichtungen, Massnahmen für Ausstellungen, Festveranstaltungen und dergleichen;
- g) die Errichtung oder der Umbau von Einfriedungen mit Fundamenten, Stütz- und Futtermauern an Strassen;
- h) grosse Geländeänderungen, wie Abtragungen oder Aufschüttungen, sowie für Deponien aller Art und Steinbrüche;

- i) den Abbruch von Bauten;
 - j) Werbeanlagen, soweit sie nicht unter die Bestimmungen des Strassenverkehrsgesetzes und der dazu erlassenen Verordnungen fallen.
- 2) Die Bewilligung ist vor Baubeginn bzw. vor Ausführung der Massnahme einzuholen.

Art. 72

Einreichung des Baugesuches

1) Das Baugesuch ist unter Verwendung der dazu bestimmten Formulare bei der zuständigen Gemeinde einzureichen. Dem Baugesuche sind insbesondere folgende Unterlagen beizulegen:

- a) die baurechtlichen Angaben zum Baugrundstück und Bauobjekt;
- b) der Nachweis des Eigentums oder des Baurechtes am Grundstück sowie vorhandener Dienstbarkeiten;
- c) ein Verzeichnis der Anstösser;
- d) der Baubeschrieb mit Situations- und Kanalisationsplan, Grundrissen und Fassadenplänen sowie den zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Schnitten.

Sofern es für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, kann die Baubehörde ergänzende Unterlagen verlangen.

2) Die Regierung legt mit Verordnung die näheren Vorschriften über die dem Baugesuch beizulegenden Unterlagen fest.

3) Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches sind für Neu- und Anbauten Profile aufzustellen, welche die künftige Raumbeanspruchung der Bauten darstellen. Die Baupläne liegen während der Einsprachefrist zur Einsichtnahme bei der Gemeinde auf.

Art. 73

Einsprachen

1) Der Gemeindevorsteher hat die bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sowie die Massnahmen ortsüblich kundzumachen. Die Nachbarn sind schriftlich zu benachrichtigen und auf ihr Einspracherecht aufmerksam zu machen.

2) Einsprachen sind binnen 14 Tagen schriftlich und begründet bei der Gemeindevorsteherung einzureichen. Als Nachbarn im Sinne dieses

Gesetzes gelten Eigentümer oder anderweitig dinglich Berechtigte eines Grundstückes, das zu dem Baugrundstück des Bauwerbers in einer räumlichen Nahbeziehung steht und für welches mit Auswirkungen der geplanten Baute und Anlage zu rechnen ist.

3) Einsprachen sind im Vermittlungswege vom Gemeindevorsteher zu behandeln. Kommt keine gütliche Regelung zustande, hat der Einsprecher bei privatrechtlichen Einsprachegründen binnen 14 Tagen nach erfolgloser Vermittlung direkt beim Landgericht Klage auf Unterlassung der Bauführung oder einer bestimmten Bewirtschaftungsart zu erheben, widrigenfalls die Einsprache als zurückgenommen gilt. Über öffentlich-rechtliche Einsprachegründe entscheidet der Gemeinderat.

Art. 74

Baubescheid

1) Der Gemeinderat entscheidet über das Baugesuch im Rahmen von Gemeindebauordnung, Zonenplan und gegebenenfalls von Überbauungsplänen mit zugehörigen Vorschriften sowie in Berücksichtigung der baurechtlichen Bestimmungen. Bewilligt der Gemeinderat das Baugesuch, hat er es unter gleichzeitiger Benachrichtigung des Bauherrn zur Behandlung an das Landesbauamt zu übermitteln. Lehnt der Gemeinderat das Baugesuch ab, oder bewilligt er es bedingt oder mit Auflagen, hat er dem Bauherrn eine formelle Entscheidung zuzustellen.

2) Das Landesbauamt hat das Baugesuch auf die Bestimmungen des Baugesetzes und des Zonenplanes mit zugehörigen Vorschriften zu überprüfen. Es erteilt mit allfälligen Bedingungen oder Auflagen die formelle Bewilligung, sofern das Bauvorhaben den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

3) Die Bewilligung ist zu versagen, wenn die gesetzlichen Vorschriften nicht erfüllt sind und auch durch die Vorschreibung von Bedingungen und Auflagen nicht erfüllt werden können.

Art. 75

Vereinfachtes Verfahren

1) Innerhalb der Bauzonen kommt ein vereinfachtes Verfahren zur Anwendung bei:

a) kleineren Um- und Anbauten sowie Fassadenänderungen, die die äussere Wirkung des Gebäudes nicht wesentlich verändern;

- b) land- und forstwirtschaftlichen Bauten, Schuppen, Gartenhäusern, überdeckten Sitzplätzen und ähnlichen Bauten mit einer maximalen Grundrissfläche von 15 m²;
- c) Einfriedungen mit Fundamenten, Stütz- und Futtermauern an Strassen;
- d) Werbeanlagen.

2) Es sind vereinfachte Baugesuchsunterlagen zulässig. In der Regel wird auf die Profilierung und die ortsübliche Kundmachung verzichtet. Die Benachrichtigung der Nachbarn und die Einsprachebehandlung hat gemäss Art. 73 zu erfolgen.

3) Der Gemeinderat beschliesst über das Bauvorhaben und verständigt vor formeller Ausfertigung des Baubescheides an den Bauwerber das Landesbauamt, welches innert 14 Tagen dagegen Einspruch erheben kann.

4) Wird gegen ein Bauvorhaben seitens Nachbarn Einsprache erhoben, oder wird ein Baugesuch vom Gemeinderat abgewiesen, oder erhebt das Landesbauamt gegen den Bewilligungsbeschluss des Gemeinderates Einspruch, so tritt anstelle des vereinfachten Verfahrens das ordentliche Verfahren gemäss Art. 72 und 73.

Art. 77

Erlöschen der Baubewilligung

1) Die Bewilligung erlischt, wenn der Bau nicht innert Jahresfrist nach ihrer Rechtskraft und nach rechtskräftiger Erledigung privatrechtlicher Einsprüche begonnen wird oder wenn der Bau im Falle einer Unterbrechung nicht innerhalb eines Jahres weitergeführt wird.

2) Bei Erlöschen der Bewilligung ist ein neuerliches Baugesuchverfahren einzuleiten.

Art. 79

Gebühren und Auslagen

1) Für die Prüfung der Baugesuche, für die Baukontrollen sowie für die Benützung des öffentlichen Grundes (Art. 80) hat der Bauherr der Gemeinde und dem Landesbauamt Gebühren zu bezahlen. Die Gemeindegebühren werden vom Gemeinderat festgelegt, die Gebühren des Landesbauamtes legt die Regierung im Verordnungswege fest.

2) Wenn der Gemeinde oder dem Landesbauamt wegen der besonderen Natur des Baugesuches, wegen mangelhafter Pläne, mangelhafter Ausführung von Arbeiten, Sicherung von Vermessungszeichen usw. Mehrarbeiten entstehen, so sind die dadurch entstehenden Mehrkosten und Auslagen durch den Bauherrn zu tragen.

Das bisherige VIII. Hauptstück "Benützung des öffentlichen Eigentums, Unfallverhütung und Arbeiterschutz, Sicherung der Vermessungszeichen" mit den Art. 80-85 wird zum VII. Hauptstück.

VII. Benützung des öffentlichen Eigentums, Unfallverhütung und Arbeiterschutz, Sicherung der Vermessungszeichen

Art. 84 Abs. 1

Sicherung von Vermessungszeichen

1) Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von Mark- und Vermessungszeichen ist verboten. Für Übertretungen haftet ausser dem Täter auch der Eigentümer, sofern ihm Fahrlässigkeit oder böse Absicht zur Last fällt.

VIII. Vollzugs- und Strafbestimmungen

Art. 86

Verantwortlichkeit und Folgen von Zuwiderhandlungen

1) Für die Befolgung der baugesetzlichen Vorschriften und die Übereinstimmung der Bauten und Anlagen mit den bewilligten Plänen und Baugespannen sind Bauherr, Bauleitung und Unternehmer verantwortlich.

2) Diese Verantwortlichkeit wird dadurch in keiner Weise beschränkt, dass dem Landesbauamt bzw. der Gemeindevorsteherung und ihren Organen die Kontrolle zusteht.

3) Das Landesbauamt kann begonnene Bauten einstellen und die Beseitigung vorschriftswidriger Zustände auf Kosten des Fehlbaren anordnen.

4) Die Strafe enthebt nicht von der Verpflichtung, den durch das Baugesetz und die besonderen Verfügungen der zuständigen Behörden auferlegten Bedingungen und Auflagen nachzukommen.

Art. 87

Strafbestimmungen

Wer Bauvorhaben ohne oder entgegen der Baubewilligung oder in Missachtung von Bedingungen oder Auflagen ausführt oder ausführen lässt, oder wer vollstreckbaren baupolizeilichen Anordnungen nicht nachkommt, wird vom Landgericht wegen Übertretung mit Geldstrafe bis zu 50 000 Franken oder mit Arrest bis zu sechs Monaten bestraft. Bei erschwerenden Umständen können beide Strafen miteinander verbunden werden.

Art. 88

Durchführungsverordnungen

Die Regierung erlässt die zur Durchführung dieses Gesetzes notwendigen Verordnungen.

IX. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 89

Hängige Baugesuche

Die zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängigen Baugesuche sind nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu behandeln.

§ 2

Anpassung geltenden Rechts

1) In Art. 29 Abs. 3 Bst. k des Gemeindegesetzes vom 2. Dezember 1959, LGBL. 1960 Nr. 2, ist die Bezeichnung "Überbauungsplan" durch "Zonenplan" zu ersetzen.

2) In Gesetzen und Verordnungen ist die Bezeichnung "Bauamt" durch "Landesbauamt" zu ersetzen.

3) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden nachfolgende Vorschriften aufgehoben:

- a) das Gesetz vom 14. Januar 1904 betreffend Bestellung von Bauaufsehern, LGBL. 1904 Nr. 2;
- b) die Verordnung vom 6. März 1908 betreffend die Erlassung einer Dienstinstruktion für die Bauaufseher der Gemeinden, LGBL. 1908 Nr. 1;
- c) Art. 15 des Gesetzes vom 3. Juli 1933 über den Schutz der Natur (Naturschutzgesetz), LGBL. 1933 Nr. 11;
- d) das Gesetz vom 2. März 1953 betreffend die Abänderung bzw. Ergänzung des Baugesetzes vom 10. September 1947 (LGBL. 1947 Nr. 44), LGBL. 1953 Nr. 6;
- e) das Gesetz vom 19. Juni 1968 betreffend die Abänderung des Baugesetzes, LGBL. 1968 Nr. 23.

§ 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. April 1985 in Kraft.

In Stellvertretung des Landesfürsten:

gez. *Hans-Adam*

Erbprinz

gez. *Hans Brunhart*

Fürstlicher Regierungschef