**Kommunales Bau- und Zonenreglement (BZR)**

Den Gemeinden zum Gebrauch empfohlene Mustervorlage (Stand: 22.12.2017)

**Inhaltsverzeichnis**

**1. Titel Allgemeine Bestimmungen**

**Art. 1 Zweck und Inhalt**

**2. Titel Raumplanung** *(Mustervorlage noch in Bearbeitung)*

*NB: Derzeit ist nur das Inhaltsverzeichnis verfügbar. Eine entsprechende Mustervorlage ist noch in Arbeit. Für weitere Auskünfte, insb. betreffend mögliche Zonentypen und -bezeichnungen, setzen Sie sich bitte mit der Dienststelle für Raumentwicklung in Verbindung.*

**1. Kapitel Allgemeines**

1. Liste der Pläne
2. Kommunale Entwicklungsabsichten

**2. Kapitel Inhalt der Nutzungspläne**

1. Zonennutzungsplan (ZNP)
2. Detailnutzungsplan (DNP)
3. Quartierplan (QP)
4. Kommunaler Richtplan
5. Zonentypen und -vorschriften
6. Indikative Zonen (Gefahren- und Grundwasserschutzzonen, Gewässerräume, etc.)

**3. Kapitel Erschliessung**

**4. Kapitel Baulinienplan, Landumlegung und Grenzregulierungen**

**5. Kapitel Zonenreglementierung**

**1. Abschnitt Zonentypen**

1. Liste der Zonen
2. Zonen mit Sondernutzungsplanungspflicht
3. Planungszonen

**2. Abschnitt Bauzonen (Definition und Vorschriften)**

**3. Abschnitt Landwirtschaftszonen (Definition und Vorschriften)**

**4. Abschnitt Schutzzonen (Definition und Vorschriften)**

**5. Abschnitt Andere Zonen (Definition und Vorschriften)**

**6. Abschnitt Indikative Zonen**

1. Waldareal
2. Gefahrenzonen
3. Grundwasserschutzzonen, -bereiche und -areale
4. Gewässerraum
5. Archäologische Zone
6. Etc.

**3. Titel Bauvorschriften**

**1. Kapitel Allgemeines**

**2. Kapitel Materielle Bestimmungen**

**1. Abschnitt Vorschriften über die Bodennutzung**

A. Allgemeines

B. Grenz- und Gebäudeabstände

C. Höhen

D. Geschosse

E. Nutzungsziffern

F. Weitere Vorschriften über die Bodennutzung

**2. Abschnitt Übrige Vorschriften**

**3. Kapitel Baubewilligung**

**4. Kapitel Baupolizei**

**5. Kapitel Strafbestimmungen**

**6. Kapitel Kosten und Parteientschädigungen**

**4. Titel Andere Bereiche**

**1. Kapitel Naturgefahren**

**2. Kapitel Denkmalschutz**

**3. Kapitel Landschaftsschutz, Schutz von Hecken und Feldgehölze**

**4. Kapitel …**

**5. Titel Übergangs- und Schlussbestimmungen**

**Anhänge (integrierende Bestandteile des BZR):** 1. Tabelle der materiellenBauvorschriften / 2. Pflichtenhefte / 3. Naturgefahren / 4. Denkmalschutz / 5. Landschaftsschutz, Schutz von Hecken und Feldgehölzen

**1. Titel Allgemeine Bestimmungen**

**Art. 1 Zweck und Inhalt**

Das vorliegende Reglement enthält die Vollzugsvorschriften und gesetzeskonformen ergänzenden Bestimmungen zum kantonalen und eidgenössischen Raumplanungs- und Baurecht.

Die Anhänge (namentlich die tabellarische Darstellung der materiellen Bauvorschriften, die Pflichtenhefte, die Bestimmungen zum Denkmalschutz und die Vorschriften bezüglich Naturgefahren) sind integrierende Bestandteile des vorliegenden Reglements.

**2. Titel Raumplanung (***Mustervorlage noch in Bearbeitung)*

*NB: Für diesen Titel ist vorerst nur ein Inhaltsverzeichnis verfügbar. Eine entsprechende Mustervorlage ist in Arbeit. Für weiterführende Auskünfte, insbesondere betreffend möglicher Typen und Bezeichnungen für Zonen, setzen Sie sich bitte mit der Dienststelle für Raumentwicklung in Verbindung.* ***Wichtig****: Unter diesem Titel sind die Zonen zu beschreiben und die für sie geltenden Vorschriften festzulegen; im Falle von Widersprüchen zu Anhang 1 gehen die Vorschriften dieses Titels vor.*

**3. Titel Bauvorschriften**

**1. Kapitel: Allgemeines**

**Art. Kantonales Recht, kommunale Regelungen und Normen**

1 Die kantonalen Bestimmungen über die formellen und materiellen Bauvorschriften sind direkt anwendbar. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist für alle Vorschriften massgebend, die Begriffe und Messweisen der IVHB verwenden.

2 Die in diesem Reglement erlassenen Bestimmungen dienen dem Vollzug des kantonalen Baurechts, welches, unter Vorbehalt des Bundesrechts, diesem Reglement stets vorgeht. Unter Vorbehalt einer ausdrücklichen Erlaubnis im kantonalen Recht darf das vorliegende Reglement keine von der kantonalen Gesetzgebung abweichenden Vorschriften enthalten.

3 Fehlen im übergeordneten oder kommunalen Recht Bestimmungen, kann sich der Gemeinderat an den Regeln in technischen Normen von Fachorganisationen orientieren.

**Art. Besitzstandsgarantie und Ausnahmen**

1 Die Wahrung des Besitzstandes ist in der kantonalen Gesetzgebung geregelt. Dieses Reglement kann für einzelne Nutzungszonen vorschreiben, dass es zur Wahrung des Besitzstandes einen Sondernutzungsplan braucht.

2 Ausnahmen können gemäss der kantonalen Gesetzgebung gewährt werden, insbesondere wenn ausserordentliche Verhältnisse oder wichtige Gründe vorliegen und weder öffentliche noch überwiegende private Interessen eines Nachbarn beeinträchtigt werden.

**2. Kapitel Materielle Vorschriften**

**1. Abschnitt Vorschriften über die Bodennutzung**

**A. Allgemeines**

**Art. Definitionen und anwendbares Recht**

1 Die Definitionen der materiellen Vorschriften werden von der kantonalen Gesetzgebung vorgegeben und sind direkt anwendbar.

2 Unter dem 2. Titel dieses Reglements werden für die einzelnen Zonen die Obergrenzen für die absoluten Werte der materiellen Vorschriften festgelegt; in Anhang 1 zum Reglement werden diese in den einzelnen Zonen geltenden Obergrenzen tabellarisch dargestellt.

3 Vorbehalten bleiben die vom kantonalen Recht vorgesehenen Möglichkeiten, von der Anwendung einer materiellen Bauvorschrift für eine bestimmte Zone abzusehen sowie von bestimmten Bedingungen abzuweichen.

4 Die Vorschriften gemäss kantonaler Gesetzgebung zur Energie sind anzuwenden, insbesondere die unter bestimmten Voraussetzungen zulässige Überschreitung um 20 cm bei der Berechnung der Gesamthöhe und der Abstände.

**B. Abstände**

**Art. Grenz- und Gebäudeabstand – Definition und Festlegung**

1 Die Begriffe des Grenz- und des Gebäudeabstandes werden in der kantonalen Gesetzgebung definiert.

2 Unter dem 2. Titel und in Anhang 1 dieses Reglements werden zonenspezifisch ein grundsätzlicher Grenzabstand, Gebäudeabstand sowie verminderter Grenzabstand für An- und Kleinbauten festgelegt.

3 Sofern durch andere Vorschriften für eine kohärente Ortsplanung gesorgt ist, kann darauf verzichtet werden, für jeden Zonentyp des Zonennutzungsplans einen Grenz- und Gebäudeabstand festzulegen. Ausserdem können unter speziellen Bedingungen mittels eines Sondernutzungsplans Abweichungen von den unter dem 2. Titel und in Anhang 1 festgelegten Abständen zugelassen werden. Ein Verzicht oder eine Ausnahme von Abständen sind jedoch gegenüber Parzellen, die an die Perimeter oder Zonen angrenzen, nicht anwendbar.

4 Unter dem Vorbehalt der Wahrung des Gebäudeabstands können die Grenzabstände durch Errichtung einer Dienstbarkeit der Grundeigentümergeändert werden. Diese Dienstbarkeit ist ebenfalls zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

**Art. Baulinien und Abstände zu öffentlichen Verkehrsanlagen**

1 Die Baulinien werden durch die kantonale Gesetzgebung definiert.

2 Die Abstände gegenüber Strassen werden durch die Strassengesetzgebung und die Gemeindereglemente festgelegt. Fehlen entlang der Gemeindestrassen im massgebenden Verfahren genehmigte Strassenbaulinien, ist zum Fahrbahn- oder Trottoirrand einer öffentlichen Strasse ein Abstand von … m, und zu Fuss- und Radwegen ein Abstand von … m einzuhalten. *OPTION: Die Abstände zu Gemeindestrassen sind unter dem 2. Titel sowie in Anhang 1 festgelegt.*

**Art. Vorbehalte zugunsten von Spezialgesetzgebungen**

Vorbehalten bleiben die in anderen Gesetzgebungen festgesetzten Abstände und Freiräume, insbesondere im Bereich des Brandschutzes, des Forst- oder Gewässerschutzrechts.

**C. Höhen**

**Art. Begriffe und Festlegung**

1 Die Bauhöhen werden von der kantonalen Gesetzgebung definiert. Wird der Begriff der Fassadenhöhe verwendet, dann gilt für ihn die Definition gemäss IVHB. Lukarnen und andere ähnliche Bauten werden grundsätzlich folgendermassen in die Berechnung der Fassadenhöhe einbezogen: ….

2 Die Gesamthöhe und die Aushubhöhe werden unter dem 2. Titel und in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Darin können auch eine Gesamthöhe mit Aushub, eine kumulierte Höhe mit Aushub und eine Fassadenhöhe vorgesehen werden.

**D. Geschosse**

**Art. Definition und Festlegung**

1 Die Geschosse werden von der kantonalen Gesetzgebung definiert.

2 Für jeden Zonentyp kann unter dem 2. Titel und in Anhang 1 dieses Reglements eine minimale oder maximale Vollgeschosszahl vorgesehen werden.

3 Option: Das Attikageschoss darf nicht mehr als 2/3 *oder ..%* der BGF des darunter liegenden Geschosses betragen. Es muss zudem ein Rücksprung von mindestens … m bei …. Fassaden vorliegen. Die Fassadenflächen des Untergeschosses dürfen nicht mehr als zu 2/3 *oder …%* sichtbar sein.

**E. Nutzungsziffern**

**Art. Anrechenbare Grundstückfläche**

Die anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) bildet die Grundlage zur Berechnung der Nutzungsziffern und wird von der kantonalen Gesetzgebung definiert.

**Art. Nutzungsziffern – Definitionen**

1 Auf dem Gebiet dieser Gemeinde sind die folgenden Nutzungsziffern anzuwenden:

* die Geschossflächenziffer (GFZ);
* die Überbauungsziffer (ÜZ);
* die Baumassenziffer (BMZ);
* die Grünflächenziffer (GZ).

*OPTION: Auf dem Gebiet dieser Gemeinde sind nur die folgenden Nutzungsziffern anzuwenden /// ODER: Für das Gebiet dieser Gemeinde wird keine Nutzungsziffer festgelegt.*

2 Die Nutzungsziffern werden von der kantonalen Gesetzgebung definiert.

**Art. Nutzungsziffern – Festlegung**

1 Die Nutzungsziffern der einzelnen Bauzonen, soweit vorhanden, werden unter dem 2. Titel und in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

2 Wird ganz oder teilweise auf die Festlegung einer oder mehrerer Nutzungsziffern verzichtet, so sind andere Vorschriften zu erlassen, um eine kohärente Ortsplanung sicherzustellen.

3 Unter dem 2. Titel und in Anhang 1 kann für Neubauten in jeder Bauzone eine minimale Nutzungsziffer festgelegt werden.

**Art. Nutzungsziffern – Zuschläge, Abtretung und Übertragung**

1 Die zulässigen Zuschläge werden durch das kantonale Recht abschliessend geregelt. Auf dem Gebiet dieser Gemeinde kommen folgende Fälle in Betracht:

1. Sondernutzungsplan: Anhang 1 (tabellarische Darstellung der Vorschriften) oder Anhang 2 (Pflichtenhefte) sehen für Sondernutzungspläne, deren Gesamtlösung Vorteile bietet, einen angemessenen Zuschlag auf die anwendbare Nutzungsziffer vor.
2. Bauvorhaben, deren Energieverbrauch unter den von den kantonalen Behörden festgesetzten Normen liegt: dem Gesuchsteller kann ein Zuschlag gemäss der kantonalen Energiegesetzgebung gewährt werden.
3. Gebäude, die der Gesetzgebung betreffend Integration von behinderten Menschen unterstellt sind: der Gesuchsteller kann von einem Zuschlag von 2 Prozent auf der GFZ profitieren.
4. Gebäude mit Geschäftslokalen, die der Bildung einer Strassenfront dienen und im Erdgeschoss auf Strassenniveau errichtet werden: Für gewisse Zonentypen des Zonennutzungsplans legt Anhang 1 einen angemessenen Zuschlag auf die anwendbare Nutzungsziffer fest, unter Eintragung einer Nutzungsbeschränkung für diese Lokale im Grundbuch.
5. Hotelleriegebäude: der Gesuchsteller kann von einem Zuschlag von 45 Prozent auf die Geschossflächenziffer profitieren. Für allfällige weitere Fälle sind in Anhang 1 angemessene Zuschläge zu den in der betreffenden Nutzungszone anwendbaren weiteren Nutzungsziffern vorgesehen.
6. Gebäude mit unterirdisch erstellten Parkplätzen zwecks Erhalt von Grünflächen: Für gewisse Zonentypen des Zonennutzungsplans legt Anhang 1 einen Zuschlag von maximal 30 Prozent auf die GFZ fest.

2 Bei Vorliegen von mehreren Zuschlägen berechnet sich der einzelne Zuschlag jeweils auf der Grundlage der unter dem 2. Titel und in Anhang 1 dieses Reglements angeführten Nutzungsziffer oder, falls vorhanden, auf der Grundlage der für Sondernutzungspläne geltenden zugeschlagenen Nutzungsziffer. Wenn die Zuschläge einer spezifischen Nutzung dienen, können diese nicht für eine andere Nutzung verwendet werden. Der Zuschlag auf eine Nutzungsziffer kann nicht Bestandteil einer Nutzungsübertragung bilden.

3 Auf Antrag des enteigneten Grundeigentümers sind Landflächen, die für öffentliche Nutzungen abgetreten werden, zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzuzurechnen. Dabei darf die hinzugerechnete Fläche nicht mehr als 20 Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche ausmachen.

**Art. Nutzungsabtretung und -übertragung**

Die Voraussetzungen für eine Abtretung oder Übertragung von Nutzungsziffern werden von der kantonalen Gesetzgebung geregelt.

**F. Weitere Vorschriften über die Bodennutzung**

**Art. Bauweise**

Unter dem 2. Titel und in Anhang 1 dieses Reglements wird für jede Bauzone angegeben, ob die geschlossene Bauweise zulässig ist.

***Art. Optionen: Längen und Breiten***

*Gebäudelänge und -breite werden von der IVHB definiert. Deren Masse werden unter dem 2. Titel und in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.*

***Art. Optionen (Erlass weiterer Bestimmungen in Einklang mit übergeordnetem Recht , vgl. Art. 3 BauG)***

**2. Abschnitt Übrige Vorschriften**

**Art. Allgemeines**

1 Die übrigen vom kantonalen Recht erlassenen Vorschriften, insbesondere betreffend Einordnung, Erscheinungsbild und Umgebungsgestaltung sowie die technischen Vorschriften sind anzuwenden.

2 Unter dem 2. Titel und in Anhang 1 dieses Reglements können die maximalen Höhen für Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Terrains, maximale Gesamthöhen für Stützmauern sowie das maximale Gefälle in Prozenten für den gestalteten Boden festgelegt werden.

3 Unter dem 2. Titel und in Anhang 1 dieses Reglements kann vorgeschrieben werden, dass beim Bau von Wohnüberbauungen der Bauherr durch die zuständige Behörde verpflichtet werden kann, ausreichende Kinderspielplätze zu schaffen, deren Zweckbestimmung durch Errichtung einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde gesichert werden kann.

4 Die Pflichten im Zusammenhang mit Parkplätzen werden durch die kantonale Strassengesetzgebung geregelt. Im Übrigen gelten diesbezüglich die folgenden Anforderungen:

* Parkplätze für PKW:
  + Wohngebäude: x Plätze pro Wohnung und x Plätze bei Wohnungsflächen von über x m2.
  + Restaurant: ….
  + Hotels und andere Beherbergungsbetriebe: ……
  + Gewerbe: …
  + Ladenlokal: …
* Parkplätze für andere Fahrzeuge (Motor- und Fahrräder)

Können keine Parkplätze bereitgestellt werden, kommen die Bestimmungen der kantonalen Strassengesetzgebung zur Anwendung, wonach eine Beitragsleistung (von ... bis ... CHF) zur Einrichtung gemeinschaftlich genutzter Parkplätze bzw. öffentlicher Parkplätze oder Parkhäuser erhoben werden kann.

5 Unter dem 2. Titel und in Anhang 1 kann für bestimmte Zonen und Typen von Gebäuden oder Anlagen eine Pflicht zur Errichtung unterirdischer Parkplätze statuiert werden.

**3. Kapitel Baubewilligung**

**Art. Geltende Bestimmungen**

1 Die für die Baubewilligung massgebenden Bestimmungen sind in der kantonalen Baugesetzgebung festgelegt und betreffen insbesondere:

* die Zuständigkeit der Behörden im Bereich des öffentlichen Baurechts;
* die Bewilligungspflicht bzw. die Sonderregelungen für Solar- oder Feuerungsanlagen;
* das Gesuch um Auskunft oder das Gesuch um Vorentscheid;
* den Inhalt der Baugesuche und die Anforderungen an die Planverfasser;
* das Baubewilligungsverfahren;
* die Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung;
* die Vorschriften über den Baubeginn, das Bauende und die Projektänderungen.

2 Um die Behandlung der Baugesuche zu erleichtern, kann die Gemeinde Richtlinien erlassen oder Unterlagenlisten erstellen.

*3 Option: Unter Berücksichtigung des übergeordneten Rechts besteht für Solaranlagen in den folgenden Zonen eine Baubewilligungspflicht:*

* *…. (vgl. Art. 19 BauV)*

*4 Option: Neben den gemäss übergeordnetem Recht bewilligungspflichtigen Bauten bedürfen auch die folgenden Bauten und Anlagen einer Baubewilligung:*

* *Mauern oder Zäune ab einer Höhe von ...*
* *etc. (vgl. Art. 17 BauV)*

**4. Kapitel Baupolizei**

**Art. Anwendbare Bestimmungen**

Die für die Baupolizei massgebenden Bestimmungen sind in der kantonalen Baugesetzgebung festgelegt, insbesondere betreffend die Zuständigkeit, die Oberaufsicht, die Aufgaben, die vorsorglichen Massnahmen (Einstellung der Bauarbeiten, Benützungsverbot etc.), die Wiederherstellung und die Ersatzvornahme.

**5. Kapitel Strafbestimmungen**

**Art. Anwendbare Bestimmungen**

Die für das Bauwesen massgebenden Strafbestimmungen sind in der kantonalen Baugesetzgebung festgelegt, insbesondere betreffend die strafbaren Tatbestände und strafrechtlichen Sanktionen, die Verjährungsfristen und die verschiedenen Anordnungen.

**6. Kapitel Kosten und Parteientschädigungen**

**Art. Kosten und Parteientschädigungen in Baubewilligungsverfahren**

Die Regelungen betreffend Kosten und Parteientschädigungen in Baubewilligungsverfahren sind in der kantonalen Gesetzgebung festgelegt, insbesondere die Erhebung, die Tragung und der Vorschuss der Kosten.

Für ihre Tätigkeit in Baubewilligungsverfahren erhebt die Gemeinde die folgenden Gebühren:

* ……………….. xx CHF
* ……………….. xx CHF

OPTION: Die Gebühren für die Durchführung von Baubewilligungsverfahren sind Gegenstand eines eigenen, von der Urversammlung/vom Generalrat beschlossenen und vom Staatsrat genehmigten Reglements.

**Art. Kosten und Parteientschädigungen in baupolizeilichen Verfahren**

Die Kosten und Parteientschädigungen in baupolizeilichen Verfahren werden im Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege geregelt.

**4. Titel Andere Bereiche**

**1. Kapitel Naturgefahren**

**Art. ………..**

**2. Kapitel Denkmalschutz**

**Art. …………**

**3. Kapitel Landschaftsschutz, Schutz von Hecken und Feldgehölzen**

**Art. …………..**

**4. Kapitel: .........**

**Art. ………**

**5. Titel Schlussbestimmungen**

**Art. Inkrafttreten**

Dieses Reglement tritt mit dem Genehmigungsentscheid durch den Staatsrat in Kraft.

**Beschlossen in der Urversammlung vom .......**

**Genehmigt durch den Staatsrat am .....**

**Anhang 1 Tabelle der materiellen Vorschriften**

Im Fall von Widersprüchen gilt der Wortlaut der unter dem 2. Titel enthaltenen Vorschriften.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Zone A** | **Zone B** | **Etc.** |  |
| **Zulässige Nutzungen**   * **Wohnen** * **Handel und Gewerbe** * **Andere** |  |  |  |  |
| **Abstände** |  |  |  |  |
| **Höhen**   * **Gesamthöhe** * **Aushubhöhe** * **Gesamthöhe mit Aushub** * **Kumulierte Höhe mit Aushub** |  |  |  |  |
| **Vollgeschosse** |  |  |  |  |
| **Nutzungsziffern**   * **GFZ** * **ÜZ** * **BMZ** * **GZ**   **Zuschläge**   * **…** * **…** * **…** |  |  |  |  |
| **Bauweise** |  |  |  |  |
| **Einordnung und Erscheinungsbild**   * **Material- und Farbwahl** * **Aufschüttungen und Abgrabungen** * **Gefälle** * **Stützmauern** |  |  |  |  |
| **Techn. Vorschriften**   * **Spielplatz** * **Parkplätze** * **…** |  |  |  |  |

**Anhang 2 Pflichtenhefte für Sondernutzungspläne**

**Anhang 3 Naturgefahren**

**Anhang 4 Denkmalschutz**

**Anhang 5 Landschaftsschutz, Schutz von Hecken und Feldgehölzen**