

# Liechtensteinisches Landesgesetzblatt

Jahrgang 1947 Nr. 44 ausgegeben am 17. September 1947

---

## Baugesetz

vom 10. September 1947

Dem nachfolgenden vom Landtage aufgrund der Art. 2 und 66 der Verfassung in der Sitzung vom 1. Mai 1947 beschlossenen Baugesetze erteile Ich Meine Zustimmung:

### I. Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1<sup>1</sup>

##### 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<sup>2</sup>

- 1) Für das Bauwesen sind die Regierung, das Hochbauamt und der Gemeinderat nach Massgabe der nachfolgenden Bestimmungen zuständig.<sup>3</sup>
- 2) Der Gemeinderat erteilt oder versagt die baurechtliche Bewilligung im eigenen Wirkungskreis der Gemeinde im Rahmen der Gemeindebauordnung.<sup>4</sup>
- 3) Das Hochbauamt erlässt den Baubescheid. Es überprüft die Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem betreffenden Zonenplan. Es ist Aufsichtsorgan über sämtliche bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen.<sup>5</sup>

#### Art. 3<sup>6</sup>

##### 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.

8) Lässt die Gemeinde die gesetzte Frist für die Aufstellung eines Zonenplanes ungenutzt, hat die Regierung auf Kosten der säumigen Gemeinde einen Zonenplan zu erlassen. Für die Aufstellung des Zonenplanes durch die Regierung gelten die Bestimmungen von Abs. 3 und 4 sinngemäss.<sup>7</sup>

#### Art. 4

##### Beschwerden und Beschwerdeinstanzen<sup>8</sup>

1) Gegen Beschlüsse des Gemeinderates betreffend den Erlass oder die Abänderung von Zonenplänen, von Überbauungsplänen sowie den Erlass von Bausperren kann binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde bei der Regierung erhoben werden. Gegen die übrigen Beschlüsse des Gemeinderates sowie gegen Verfügungen und Entscheidungen des Hochbauamtes kann binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde bei der Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten erhoben werden.<sup>9</sup>

2) Gegen Entscheidungen und Verfügungen der Regierung bzw. der Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten kann binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden.<sup>10</sup>

3) Einsprachen privatrechtlicher Natur sind vor den ordentlichen Gerichten geltend zu machen.<sup>11</sup>

#### Art. 5<sup>12</sup>

##### Ausnahmen

1) Ausnahmen und Abweichungen von den Vorschriften dieses Gesetzes kann das Hochbauamt gemäss den nachfolgenden Bestimmungen und unter Abwägung der öffentlichen wie privaten Interessen bewilligen.

2) Ausnahmen und Abweichungen von den Vorschriften der Bauordnung kann der Gemeinderat unter Abwägung der öffentlichen wie privaten Interessen bewilligen.

3) Ausnahmen können insbesondere bewilligt werden:

a) wenn die Anwendung der Vorschriften des Baugesetzes oder der Bauordnung eine unzumutbare Härte bedeutet;

b) für Bauten und Anlagen, deren Zweckbestimmung ohne Ausnahmegewilligung nicht erfüllt werden kann;

c) für Veränderungen an bestehenden Bauten;

d) im Hinblick auf die ortsplannerisch erwünschte Schliessung von Baulücken in Dorfkernen.

#### Art. 6<sup>13</sup>

##### 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

##### Wiederaufbau, Umbauten und Erweiterungen<sup>14</sup>

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 Abbruchsarbeiten kein Baugesuch betreffend den Wiederaufbau eingereicht wird.<sup>15</sup>

1a) Aufgehoben.<sup>16</sup>

2) In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen können Ausnahmen gestattet werden.<sup>17</sup>

3) Wird der Wiederaufbau am alten Ort verweigert, so ist der Eigentümer gegen eine angemessene Entschädigung abzufinden. Bei Bemessung der Entschädigung sind andere Wiederaufbaumöglichkeiten und deren Vorteile im Vergleich zum früheren Zustand angemessen zu berücksichtigen. Entschädigungspflichtig ist bei Landstrassen das Land und bei Gemeindestrassen die Gemeinde.

4) Zwischen Land und Gemeinde können über die gegenseitige Beitragspflicht Vereinbarungen getroffen werden.

5) Die Bestimmungen in bezug auf den Wiederaufbau gelten sinngemäss auch für den Umbau und die Zweckänderung bestehender Bauten.<sup>18</sup>

6) Der Um- und Wiederaufbau sowie die Erweiterung und Zweckänderung von Bauten und Anlagen, welche von einer Baulinie oder von den Mindestabständen gemäss Art. 36 angeschnitten sind, können bewilligt werden, wenn dies im Interesse des Orts- und Strassenbildes oder aus einem anderen öffentlichen Interesse gerechtfertigt ist und die Verkehrssicherheit sowie die Bewirtschaftung von Gewässern und Wäldern gewährleistet sind.<sup>19</sup>

Art. 8<sup>20</sup>

Aufgehoben

Art. 9

Baureife<sup>21</sup>

- 1) Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken errichtet werden.<sup>22</sup>
- 2) Baureif ist ein Grundstück, wenn es den ortsplannerischen 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.<sup>23</sup>
- 3) Ausnahmen sind zulässig, wenn bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen aufgrund ihrer besonderen Standortgebundenheit die Baureifekriterien nicht erfüllen können sowie für Bauten, für welche ein Hüttenrecht im Grundbuch eingetragen ist und für die eine spezielle Bauzone ausgeschieden ist. Bei der Bewilligung dieser speziellen Bauzonen steht der Regierung eine volle Ermessenskontrolle zu.<sup>24</sup>

## II. Überbauungspläne, Bauweise

Art. 10

Überbauungspläne, Genehmigung

- 1) Je nach Bedürfnis in den einzelnen Gemeinden werden vom Gemeinderat Überbauungspläne aufgestellt, sei es von sich aus oder auf Begehren von Beteiligten.
- 2) Überbauungspläne oder Abänderungen von solchen unterliegen der Genehmigung durch die Regierung.

Art. 11

Überbauungspläne, Zweck derselben<sup>25</sup>

- 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.<sup>26</sup>
- 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).<sup>27</sup>

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.<sup>28</sup>

4) Werden anbaupflichtige Baulinien zwischen Nachbarparzellen festgelegt, werden dadurch die in der Regelbauweise geltenden üblichen Grenz- und Gebäudeabstände aufgehoben.<sup>29</sup>

#### Art. 12<sup>30</sup> 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. 13 Auflage und Einsprachen

Ein vom Gemeinderat aufgestellter Überbauungsplan ist während 14 Tagen öffentlich aufzulegen. Innert dieser Frist können beim Gemeinderat schriftliche Einsprachen eingereicht werden. Gegen die vom Gemeinderat abgewiesenen Einsprachen steht dem Einsprecher während 14 Tagen das Rekursrecht an die Regierung zu.

#### Art. 14 Beschränkung der Baufreiheit

Mit der Genehmigung des Überbauungsplanes tritt für die dadurch betroffenen Grundstücke eine Beschränkung der Baufreiheit in der Weise ein, dass das zwischen den Baulinien eines Strassenzuges liegende Land nicht mehr überbaut werden darf.

#### Art. 15 Entschädigung

Für die infolge Festlegung einer Baulinie entstehende Baubeschränkung wird eine Entschädigung nur in den Fällen geleistet, in welchen die Entfernung oder Zurücksetzung bestehender Gebäude von Amts wegen ausdrücklich verlangt wird oder in denen bestehende Baurechte aufgehoben werden.

#### Art. 16<sup>31</sup> Umlegung von Bauland

Die Umlegung von Bauland wird nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Baulandumlegung durchgeführt.

Art. 17  
Regelbauweise<sup>32</sup>

- 1) Bauten und Anlagen haben den in diesem Gesetz und in den Bauordnungen festgelegten allgemeinen Bau- und Gestaltungsvorschriften zu entsprechen.<sup>33</sup>
- 2) Bauten und Anlagen dürfen in der Regelbauweise eine Gebäudehöhe bis zu 11 m aufweisen. Die Gebäudelänge darf 30 m nicht überschreiten. Bei der Bemessung der Gebäudelänge werden unterirdische Bauteile nicht berücksichtigt. Ebenso werden Vorsprünge bis zu einer Ausladung von 1.30 m, wie dreiseitig offene, auskragende Balkone, Erker und Vordächer, sofern sie nicht mehr als einen Fünftel der Fassadenfläche einnehmen, nicht einberechnet.<sup>34</sup>
- 3) Bei öffentlichen, landwirtschaftlichen, gewerblichen und industriellen Bauten und Anlagen mit zonengerechtem Standort kann eine Vergrößerung der Gebäudelänge und Gebäudehöhe bewilligt werden. Bei landwirtschaftlichen, gewerblichen und industriellen Bauten und Anlagen darf jedoch eine Gebäudehöhe von 20 m nicht überschritten werden.<sup>35</sup>
- 4) Aufgehoben<sup>36</sup>
- 5) Aufgehoben<sup>37</sup>

Art. 17bis<sup>38</sup>  
Bauweise gemäss Spezialbauvorschriften

- 1) Die Gemeinden legen im Zonenplan jene Gebiete fest, in denen die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist. In der Bauordnung und in Überbauungsplänen wird die Bauweise festgelegt.
- 2) Aus orts- und landesplanerischen Gründen können in Überbauungsplänen sowie zugehörigen Vorschriften von den in der Bauordnung festgelegten allgemeinen Vorschriften abweichende Bestimmungen über Bauweise, Gestaltung und Ausnützung erlassen werden. In Überbauungsplänen kann die Gebäudehöhe auf 15 m, bei Terrassenbauweise am Hang auf 30 m, jeweils bezogen auf die Gesamtanlage, erweitert werden.
- 3) Überbauungspläne haben besondere siedlungsplanerische Vorzüge aufzuweisen. Das Überbauungsplanverfahren richtet sich nach Art. 10 ff.
- 4) Wenn es orts- und landesplanerisch begründet ist, wie zur Wahrung des Ortsbildes, bei der Realisierung von Gruppenbauten oder zur Erhaltung von Strassenfluchten, können Abweichungen von den Bestimmungen über Einfriedungen, Grenzabstände, Gebäudeabstände und die Sicherung bei Höhendifferenzen bewilligt werden.

Art. 17ter<sup>39</sup>  
Kommission

- 1) Zur Beurteilung von Bau- und Planungsvorhaben im Sinne von Art. 17bis bestellt die Regierung eine Kommission, welche sich aus fünf bis sieben Fachleuten zusammensetzt. Der Kommission gehören der Leiter der Stabsstelle für Landesplanung als Vorsitzender sowie ein Vertreter der jeweiligen Gemeindebaubehörde von Amtes wegen an.
- 2) Die Baubehörden legen dieser Kommission die von der Regelbauweise abweichenden Projekte zur Beurteilung vor. Das Verfahren wird von der Regierung in einer Verordnung festgelegt.

Art. 18  
Messung der Gebäudehöhe<sup>40</sup>

- 1) Die Gebäudehöhe wird vom tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Geländes bis zum höchsten Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dacheindeckung bestimmt.<sup>41</sup>
- 2) Bei höhenversetztem Grundriss in Hanglage gilt diese Messart parallel zur Hangneigung. Die zulässige Gebäudehöhe darf in keinem Gebäude- und Geländeschnitt überschritten werden. Die Gebäudehöhe der Gesamtanlage ist auf 15 m begrenzt.<sup>42</sup>
- 3) Die Firsthöhe darf bis zu 5 m über der tatsächlichen Gebäudehöhe liegen. Bei Pultdächern und bei Steildächern mit mehr als 45° Dachneigung zählt die Firsthöhe als Gebäudehöhe.<sup>43</sup>
- 4) Bei Bauten mit Flachdächern ist bei der Bemessung der Gebäudehöhe eine allfällige Brüstung, ein Geländer oder der Dachrand einzubeziehen.<sup>44</sup>

#### Art. 19<sup>45</sup> Dachnorm

Über eine Linie, die von einem in der zulässigen Gebäudehöhe gelegenen Fassadenpunkt aus nach der Bautiefe mit 45° Neigung zur Horizontalen verläuft, dürfen ausser Schornsteinen und dergleichen keinerlei Bauteile hinausragen. Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als zwei Fünftel der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen.

#### Art. 20<sup>46</sup> 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<sup>47</sup>

- 1) Die Ausnützungsziffer gibt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche des Baugrundstückes an.<sup>48</sup>
- 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.  
Bei der Ermittlung der Bruttogeschossfläche für ein Dachgeschoss ist jene Fläche massgebend, bei welcher der Abstand zwischen Oberkante Rohboden und Unterkante Sparren mehr als 1.80 m beträgt.<sup>49</sup>
- 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, Waldzonen, Rebzonen und Rufezone und Strassenflächen zählen nicht zur anrechenbaren Landfläche. Flächen, die für die Korrektur öffentlicher Strasse und Trottoirs abgetreten werden, können zur anrechenbaren Landfläche gezählt werden.<sup>50</sup>
- 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.<sup>51</sup>

5) Soll von einer bereits bebauten Parzelle ein Parzellenteil abgetrennt werden, so ist für das überbaute Grundstück der Nachweis der Einhaltung der Ausnutzungsziffer zu erbringen, andernfalls diese Abparzellierung unzulässig ist.<sup>52</sup>

#### Art. 21bis<sup>53</sup> Grünflächenziffer

- 1) Die Grünflächenziffer gibt das Verhältnis zwischen der mindestens zu erhaltenden Grünfläche und der anrechenbaren Landfläche des Baugrundstückes an.
- 2) Als Grünfläche dürfen Kinderspielplätze, Fusswege, Sitzgelegenheiten, begrünte Tiefgaragen und ähnliches eingerechnet werden.

#### Art. 21ter Geschosse<sup>54</sup>

- 1) In der Gemeindebauordnung, im Zonenplan und im Überbauungsplan kann neben einer Höchstgeschosszahl auch eine Mindestgeschosszahl oder eine verbindliche Geschosszahl festgelegt werden.<sup>55</sup>
- 2) Attikageschosse dürfen nur 50 % der Geschossfläche des darunterliegenden Obergeschosses aufweisen. Sie dürfen eine Linie, die von der tatsächlichen Gebäudehöhe unter 45° ansteigt, nicht überragen. Technisch notwendige Aufbauten und Stiegenhäuser können ausserhalb dieser Linie liegen.<sup>56</sup>

#### Art. 22<sup>57</sup> Private Abstellflächen für Motorfahrzeuge

- 1) Bei Neubauten, baulichen Veränderungen oder Zweckveränderungen innerhalb des Gebäudes ist der Bauherr verpflichtet, auf privatem Grund die dadurch erforderlich werdenden Abstellflächen für Motorfahrzeuge zu schaffen. Neben einer genügenden Anzahl Garagen oder Einstellplätzen für den Bedarf der Bewohner sind weitere Einstellplätze erforderlich für den Betrieb, die Arbeitnehmer, die Benützer und die Besucher. Zur Festsetzung des Ausmasses der Abstellflächen kann die Regierung besondere Richtlinien erlassen.
- 2) In Fällen, in denen die Erstellung dieser Abstellflächen auf privatem Grund nicht möglich ist, kann Ersatz durch Mitbeteiligung an öffentlichen Abstellflächen im Sinne von Art. 25bis geschaffen werden.
- 3) Vor Garagen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse ein Vorplatz von normaler Garagentiefe angelegt werden.

### III. Bau von Strassen und Gehwegen, Kanalisation

#### Art. 23 Beschlussfassung

Die Ausführung der im Überbauungsplan vorgesehenen neuen und die Verbesserung bestehender Verkehrsanlagen und Kanalisationen erfolgt durch Beschluss des Gemeinderates, sei es auf Verlangen der Mehrheit der Beteiligten, welchen zugleich der grössere Teil des Bodens gehört oder von sich aus, sofern ein Bedürfnis hiefür besteht.

Art. 24  
Kostendeckung

Die Kosten für den Bau der in Art. 23 genannten Verkehrsanlagen und Kanalisationen (Be- und Entwässerungen) und den hierfür benötigten Boden bezahlt die Gemeinde. Die Gemeinde ist jedoch berechtigt, von den Eigentümern des neuerschlossenen Baulandes und von anderen Interessenten Beiträge zu erheben. Die Höhe der einzelnen Beiträge richtet sich nach den Vorteilen, welche durch den Bau den Interessenten erwachsen. Der von ihnen zu tragende Anteil an den Gesamtkosten wird vom Gemeinderat festgelegt.

Art. 25<sup>58</sup>  
Verteilung der Beiträge

- 1) Die Verteilung der von Privaten zu übernehmenden Kostenanteile erfolgt nach einem vom Gemeinderat festgelegten Perimeterplan, welcher während 14 Tagen öffentlich aufzulegen ist. Gegen diesen Perimeterplan kann während der Auflagefrist Einsprache beim Gemeinderat erhoben werden.
- 2) Gegen Entscheidungen des Gemeinderates betreffend die Erledigung der Einsprachen kann binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde bei der Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten erhoben werden.

Art. 25bis<sup>59</sup>  
Öffentliche Abstellflächen für Motorfahrzeuge

- 1) Die Gemeinden sind befugt, Eigentümer, deren Liegenschaft durch die Erstellung einer öffentlichen Abstellfläche für Motorfahrzeuge einen Vorteil erfährt, zur Deckung der Kosten heranzuziehen.
- 2) Die Gesamtbelastung des Grundbesitzes darf 50 % der Erstellungskosten nicht übersteigen. Die Belastung der einzelnen Grundstücke ist entsprechend ihrem Bedürfnis nach Abstellflächen für Motorfahrzeuge und unter billiger Berücksichtigung der vom Eigentümer für private Abstellflächen gemachten Aufwendungen festzusetzen. Im übrigen finden die Art. 24 und 25 sinngemäss Anwendung.

Art. 26  
Privatstrassen

- 1) Strassen, Wege und Gehwege dürfen durch Private nur mit Genehmigung des Gemeinderates und im Rahmen des allgemeinen Überbauungsplanes erstellt oder umgebaut werden.
- 2) Privatstrassen, die dem öffentlichen Verkehr offen stehen, sind unter Aufsicht des Gemeinderates von den Eigentümern in einheitlicher Weise zu unterhalten und zu reinigen. Können sich die Unterhaltspflichtigen über die einheitliche Besorgung der Unterhalts- und der Reinigungsarbeiten nicht verständigen oder werden diese trotz Aufforderung der Pflichten nicht besorgt, so ist der Gemeinderat befugt, die nötigen Arbeiten auf Kosten der Pflichten vornehmen zu lassen.

Art. 27  
Strassenbenennung

Die Benennung von Strassen und Plätzen ist Sache des Gemeinderates.

Art. 28 bis 34<sup>60</sup>  
Aufgehoben

Art. 35<sup>61</sup>  
Anschlussgebühren

Die Gemeinden sind berechtigt, für Anschlüsse von Grundstücken an die öffentliche Kanalisation Anschluss- und Benutzungsgebühren zu erheben und hierfür einen Tarif aufzustellen.

## IV. Nachbarrecht

### A. In Beziehung zum öffentlichen Eigentum

Art. 36<sup>62</sup>

Abstände von Strassen, der Eisenbahntrasse, Wäldern und Gewässern sowie der Staatsgrenze

1) Soweit keine Baulinien festgesetzt sind, gelten folgende Mindestabstände:

- a) Bei Landstrassen: 4.50 m;
- b) bei Gemeindestrassen: 4 m;
- c) gegenüber der Eisenbahntrasse: 12 m ab Gleismitte;
- d) gegenüber der Staatsgrenze: 10 m.

2) Wo die Verkehrssicherheit es erfordert, insbesondere bei Strassenkreuzungen und auf der Innenseite von Kurven können weitergehende Abstände vorgeschrieben werden.

3) Wo wichtige Gründe es rechtfertigen, z.B. bei Bauten am Hang, bei bestehenden Baufluchten, aus Gründen der Strassenraumgestaltung, können reduzierte Strassenabstände gestattet oder vorgeschrieben werden.

4) 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 ein bis auf 7 m verringerter Waldrandabstand bewilligt werden, sofern Sicherheit und Belichtung gewährleistet sind.

5) Bauten und Anlagen haben gegenüber oberirdischen Gewässern, gemessen ab oberem Böschungsrand, einen Mindestabstand von 10 m einzuhalten. In Abwägung öffentlicher und privater Interessen kann innerhalb der Bauzone ein bis auf 5 m verringerter Gewässerabstand bewilligt werden. Die Terrain- und Gartengestaltung zwischen Bauwerk und Gewässer ist derart vorzunehmen, dass der Gewässerunterhalt nicht behindert wird.

6) Die Regierung erstellt im Einvernehmen mit den Gemeinden einen Landesplan, der die öffentlichen Gewässer und den Waldbestand darstellt. Im Landesplan werden die Mindestabstände gegenüber Gewässern und Waldrändern innerhalb der Bauzone festgelegt.

Art. 37  
Vorbauten

1) Vorbauten und Einrichtungen über und unter den Strassen und Gehwegen, Erker, Balkone, Veranden, Portale, Auslagekästen, Schaufenster, Firmenschilder, bewegliche Vordächer usw. dürfen die freie Benutzung des öffentlichen Grundes weder erschweren noch den Verkehr gefährden.

2) Für die Erstellung aller Vorbauten und Einrichtungen auf, über und unter dem öffentlichen Grund, ist eine spezielle Bewilligung der Regierung einzuholen.

3) Bei Gartenhäuschen kann in besonderen Fällen eine Verringerung der in Art. 36 festgesetzten Abstände bewilligt werden.

Art. 38<sup>63</sup>  
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  
Einfriedungen

- 1) Einfriedungen haben der Landstrasse gegenüber einen Abstand von mindestens 25, den Ortsgassen und Feldwegen gegenüber einen solchen von mindestens 50 cm und den Fusswegen gegenüber von mindestens 15 cm einzuhalten; in Baugebieten und längs neuen oder korrigierten Strassen können Ausnahmen bewilligt werden.
- 2) Lebhäge sind jedoch in allen Fällen mit einem Mindestabstand von 50 cm anzulegen.
- 3) Einfriedungen, welche nicht weiter als den gesetzlichen Abstand zurückgelegt sind, dürfen eine Höhe von 1.25 m nicht übersteigen. Bei Einfriedungen, welche die Höhe von 1.25 m überragen, ist der gesetzliche Abstand (gemäss Abs. 1) um die Mehrhöhe zu erweitern.
- 4) Türen und Tore dürfen beim Öffnen nicht in den öffentlichen Grund hineinragen.
- 5) Einfriedungen, die Menschen und Tiere gefährden (wie Stacheldrahtzäune und dergleichen), sind an Strassen und Wegen verboten.
- 6) Wo es die Verkehrssicherheit erfordert, ist der Gemeinderat ermächtigt, Einfriedungen und Bepflanzungen längs von Gemeindestrassen zu untersagen. Das Hochbauamt hat diese Ermächtigung für den Bereich der Landstrassen.<sup>64</sup>
- 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.<sup>65</sup>
- 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 Hochbauamtes bei Landstrassen.<sup>66</sup>
- 9) Der bestimmungsgemässe Gebrauch der Strassen und Wege darf in keinem Falle weder durch Einfriedungen noch durch andere Vorrichtungen irgendwelcher Art eingeschränkt werden.
- 10) Bestehende Zäune und andere Vorrichtungen, welche den bestimmungsgemässen Gebrauch hindern, müssen bei Landstrassen auf Verfügung des Hochbauamtes und bei Ortsgassen und Feldwegen auf Verfügung des Gemeinderates auf die gesetzlichen Abstände auf Kosten des Eigentümers zurückgesetzt werden.<sup>67</sup>
- 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 Hochbauamt bei Landstrassen und die Gemeinden bei Gemeindestrassen berechtigt sind, bei fruchtloser Aufforderung nach acht Tagen die Arbeit auf Kosten des Eigentümers auszuführen oder die Anlage zu entfernen.<sup>68</sup>

Art. 40  
Dachrinnen, Abfallrohre, Gehwegrinnen, Schneefänge

1) Alle Dachtraufen und Vorbauten (Erker, Balkone usw.) welche nicht mindestens 3 m von der Strassengrenze zurückliegen, müssen mit genügend weiten metallenen Dachrinnen und bis zum Boden reichenden Abfallrohren versehen sein.

2) Das Ableiten des Regenwassers in die Strassenrinne bedarf bei Gemeindestrassen der Bewilligung des Gemeinderates und bei Landstrassen des Hochbauamtes und ist nur gestattet, wenn die unterirdische Wegleitung in die Kanalisation unmöglich ist. Sie muss durch geeignete Rinnen erfolgen. Erstellen, Unterhalt und Reinigung der Rinnen sind Sache des Hauseigentümers. Durch solche Rinnen darf nur Regenwasser geleitet werden.<sup>69</sup>

3) An Dächern, die auf Strassen, Gehwege, Wege oder Plätze ausladen oder deren Traufkanten weniger als 3 m davon entfernt sind, müssen Schneefänge angebracht werden, sobald die Dachneigung steiler ist als 45° bei Ziegeldächern, 35° bei Schiefer- und ähnlichen Dächern, 20° bei Metalldächern.

4) Diese Bestimmungen gelten auch für bestehende Gebäude.

#### Art. 41<sup>70</sup>

Abort-, Ausguss-, Rauch- und Ventilationsrohre

Aufgehoben

#### Art. 42

Verkehrszeichen

Land und Gemeinde sind befugt, an privaten Bauten, Einfriedungen und auf Grundstücken öffentliche Verkehrszeichen, Tafeln mit Strassennamen, Verbote, Angaben über Wasser- und Kabelleitungen, elektrische Uhren, Vermessungszeichen, öffentliche Beleuchtungskörper usw., gegen Ersatz des entstehenden Gebäudeschadens anbringen zu lassen. Begründete Wünsche der Eigentümer über die Art und Weise der Anbringung solcher Einrichtungen sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

### B. In Beziehung zum Privateigentum

#### Art. 43<sup>71</sup>

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

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 Dacheindeckung bestimmt, wobei das Giebfeld nicht berücksichtigt wird.

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, aufgrund von Schattenwurfdiagrammen oder in Berücksichtigung des Ortsbild- und Landschaftsschutzes können weitergehende Grenzabstände vorgeschrieben werden.<sup>72</sup>

2) Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn und unter Vorbehalt von Art. 45 Abs. 1 und 2 bei späterer Überbauung, dürfen die in Abs. 1 genannten Grenzabstände auch ungleich auf die beiden Grundstücke verteilt werden.

3) Wird ein bestehendes Gebäude umgebaut oder wird auf dem Platze des bisherigen Gebäudes ein neues errichtet, so dürfen die Grenzen des alten Gebäudes und zwar auch in bezug auf die Höhe nicht überschritten werden, sofern die Grenzabstände gemäss Abs. 1 und die Gebäudeabstände gemäss Art. 45 Abs. 4 nicht eingehalten werden können.

Wo wichtige Gründe es rechtfertigen und die Nachbarn ihr schriftliches Einverständnis erklären, sind Ausnahmen zulässig.

4) Unterirdische Bauteile dürfen in jedem Fall den Mindestgrenzabstand einnehmen.<sup>73</sup>

#### Art. 45 Gebäudeabstände

1) Der Gebäudeabstand beträgt die Summe der gesetzlichen Grenzabstände der jeweils benachbarten Bauten und Anlagen.<sup>74</sup>

2) Im Einverständnis der Beteiligten ist es zulässig, die Grenzabstände auf die beidseitigen Grundstücke ungleich zu verteilen, sofern die vorgeschriebenen Gebäudeabstände gewahrt bleiben.

3) Die Gebäudeabstände sind auch einzuhalten bei Erstellung mehrerer Gebäude auf demselben Grundstück.<sup>75</sup>

4) Wenn auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude steht, so genügen die in Art. 44 Abs. 1 genannten Grenzabstände auch dann, wenn der vorgeschriebene Mindest-Gebäudeabstand nicht mehr erreicht wird. Der Abstand darf jedoch nicht weniger als 7 m betragen.

5) Aus Gründen einer zweckmässigen Überbauung, im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes, des Strassenraumes oder einer Bauflucht kann ein verringerter Gebäudeabstand bewilligt oder vorgeschrieben werden, wobei auf die Belichtung, Orientierung, Siedlungsqualität sowie auf die Belange des Brandschutzes Rücksicht zu nehmen ist.<sup>76</sup>

6) Fenster dürfen in Mauern, welche sich unmittelbar an der Grenze eines Nachbargrundstückes erheben, nur mit Bewilligung des Hochbauamtes angebracht werden. Das Hochbauamt kann hiefür die allenfalls notwendigen Sicherheitsvorkehrungen vorschreiben.<sup>77</sup>

7) Unterirdische Bauteile sowie Bauten im vereinfachten Verfahren werden bei der Ermittlung des Gebäudeabstandes nicht berücksichtigt. Vorbehalten bleibt Art. 44 gegenüber Nachbarparzellen.<sup>78</sup>

#### Art. 46<sup>79</sup> 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.

#### Art. 47

##### Zutritt zum nachbarlichen Eigentum

Wenn bei Bauarbeiten das Betreten und die vorübergehende Benützung nachbarlichen Eigentums unvermeidlich ist, so muss sich dies der Nachbar gegen Ersatz allfälligen Schadens gefallen lassen. Die Benützung darf nur im beschränkten Masse und in möglichst wenig lästiger Weise und erst nach vorheriger Anzeige an den Nachbarn geschehen.

#### Art. 48

##### Einfriedungen

1) Einfriedungen können unbeschadet Art. 39 auf die Grenze gesetzt werden.

2) Holzwände, Mauern und Staketenzäune dürfen nur, soweit sie die Höhe von 1.25 m nicht übersteigen, auf der Grenze errichtet werden. Andernfalls ist ein Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten.

3) Lebhäge dürfen, soweit sie die Höhe von 1.25 m nicht übersteigen bis auf 50 cm an die Grenze gepflanzt werden. Übersteigen sie diese Höhe, so vergrössert sich der Grenzabstand um die Mehrhöhe. Anderslautende Vereinbarungen der Nachbarn sind zulässig.

#### Art. 49

##### Sicherung bei Höhendifferenzen

1) Bei natürlich oder künstlich geschaffenen Höhendifferenzen hat der Eigentümer des höher gelegenen Grundstückes dessen Erdreich auf seinem Eigentum durch eine Mauer oder eine Böschung derart zu sichern, dass das tieferliegende nicht gefährdet ist. Werden auf einem tieferliegenden Grundstück Abgrabungen an der Grenze vorgenommen, so hat dessen Eigentümer das Erdreich des höherliegenden Grundstückes in gleicher Weise zu schützen.

2) Bei Böschungen und Abgrabungen ist von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.50 m einzuhalten. Futtermauern dürfen an die Grenze gestellt werden, ebenso Stützmauern bis 1.25 m Höhe, Stützmauern von mehr als 1.25 m Höhe sind um einen Drittel des Mehrmasses ihrer Höhe von der Grenze abzurücken.

## V. Allgemeine Bauvorschriften<sup>80</sup>

#### Art. 50

##### Bautechnische Anforderungen<sup>81</sup>

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.<sup>82</sup>

2) Baumaterialien und Bauweisen dürfen keine Gefährdung für die Gesundheit von Mensch und Tier darstellen. Bau, Unterhalt und Deponie der Baumaterialien dürfen die Umwelt nicht gefährden. Nach Möglichkeit sind Materialien zu verwenden, die gemäss dem Stand der Technik wiederverwertet oder in einen endlagerfähigen Zustand gebracht werden können. Auf der Baustelle sind Abfallstoffe getrennt zu sammeln, um Wiederverwertung, Deponie und Entsorgung dieser Stoffe zu erleichtern.<sup>83</sup>

3) 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.<sup>84</sup>

4) Für die Errichtung von Bauten und Anlagen sind Bauweisen und Baumaterialien zu wählen, die den Anforderungen der Abs. 1, 2 und 3 entsprechen. Das Hochbauamt kann Material- und Berechnungsnachweise verlangen. Gegebenenfalls kann auch der Beizug von Fachleuten verlangt werden. Das Hochbauamt ist ermächtigt, neue oder bestehende Bauten und Anlagen auf Kosten des Eigentümers auf ihre Übereinstimmung mit den in den Abs. 1, 2 und 3 festgelegten Mindestanforderungen prüfen zu lassen und allfällig notwendige Vorkehrungen zu treffen.<sup>85</sup>

5) Bauten und Anlagen haben eine sparsame und umweltgerechte Energieverwendung zu gewährleisten. Beheizte Aussenplätze und Rampen, Aussenheizungen und Warmluftvorhänge, elektrische Raumheizungen sowie andere ortsfeste Widerstandsheizungen mit über 3 kW-Leistung sind verboten. Ausnahmen sind bei schützens- und erhaltenswerten Bauten und Anlagen zulässig, sofern andere Heizsysteme dem Schutzziel widersprechen würden.<sup>86</sup>

6) Wintergärten und ähnlich verglaste Anbauten, welche die mit Verordnung vorgeschriebenen Wärmedurchgangswerte überschreiten, dürfen im Hinblick auf die Frostfreihaltung nur mit erneuerbarer Energie oder nicht anders nutzbarer Abwärme beheizt werden, wobei die Wärmeverteilung auf höchstens 5 °C auszulegen ist. Private Schwimmbäder dürfen nur mit passiver Nutzung der Sonnenenergie beheizt werden. Der für die Betriebsführung eines privaten Hallenbades notwendige Energiebedarf ist primär durch die Verwendung von Sonnenkollektoren zur Aufbereitung des Warmwassers und Voltaikanlagen für elektrisch betriebene Geräte zu decken. Der verbleibende zusätzliche Energieaufwand ist durch verstärkte planerische wie energietechnische Massnahmen beim Hallenbadgebäude selbst wie beim zugehörigen Hauptgebäude zu decken. Die Energiebilanz für Betrieb und Unterhalt von Hauptgebäude und privatem Hallenbad darf somit nicht höher sein als dies gemäss den gesetzlichen Vorschriften für das Hauptgebäude allein zulässig ist.<sup>87</sup>

7) Heizungs- und Warmwasserkosten sind bei mindestens drei Wärmebezügern individuell zu erfassen und abzurechnen. Bei bestehenden Bauten und Anlagen mit mindestens fünf Wärmebezügern ist die individuelle Heizkostenabrechnung und Warmwasserkostenabrechnung durch entsprechende Nachrüstung innert fünf Jahren zu gewährleisten, sofern dies technisch und betrieblich möglich ist.<sup>88</sup>

8) In lärmbelasteten Gebieten werden Baubewilligungen für Bauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, kann eine Baubewilligung nur erteilt werden, wenn die notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen gegen Innen- und Aussenlärm getroffen und die Räume zweckmässig angeordnet werden. Im Rahmen des Baugesuches ist auch der Nachweis zu erbringen, dass der Lärm in Zusammenhang mit der Errichtung von Bauten und Anlagen die Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet. Gegebenenfalls kann die Baubewilligung mit Auflagen erteilt oder versagt werden.<sup>89</sup>

#### Art. 50bis<sup>90</sup>

##### Verwertung von Abbruch- und Aushubmaterial

- 1) Beim Abbruch von Bauten und Anlagen ist das wiederverwertbare Material einer Wiederverwendung zuzuführen. Mit dem Abbruchgesuch sind eine Zusammenstellung über Art und Menge der anfallenden Materialien sowie ein Entsorgungskonzept beizubringen.
- 2) Bei Bauvorhaben ist ein Nachweis des Umfangs und der Entsorgungswege der anfallenden Aushubmaterialien zu erbringen. Die Entsorgung und Wiederverwertung hat gemäss Abfallgesetz zu erfolgen.

#### Art. 50ter<sup>91</sup>

##### Künstliche Beschneigungsanlagen

- 1) Künstliche Beschneigungsanlagen sind nur für die bereits erschlossenen Teile der Skigebiete Malbun und Steg zulässig. Der gesamte Wasserbedarf ist durch Speicher abzudecken. Strom- und Wasserleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 2) Künstliche Beschneigungsanlagen dienen ausschliesslich der Beschneigung lokal begrenzter Flächen. Übersteigt die künstlich beschneite Fläche im Skigebiet Malbun ein Mass von 5 ha, im Skigebiet Steg ein Mass von 2 ha, ist die Prüfung betreffend die Umweltverträglichkeit notwendig.
- 3) Grundlage für die Erteilung einer Bewilligung für den Einsatz von künstlichen Beschneigungsanlagen ist nach Möglichkeit ein gemeinsames Gesuch aller Skiliftbetreiber des Skigebietes. Bei Vorliegen eines Gesuches lediglich eines Skiliftbetreibers hat dieser den Nachweis zu erbringen, dass der Einsatz von künstlichen Beschneigungsanlagen mit den anderen Skiliftbetreibern koordiniert worden ist. Bei etappierter Ausführung ist ein Gesamtkonzept vorzulegen. Die Raum- und Zonenverträglichkeit ist zu gewährleisten.
- 4) Der Einsatz der künstlichen Beschneigung ist auf die Schnee- und Kälteperiode zwischen dem 15. November und dem 1. März begrenzt. Aus dem Betrieb der Anlage darf keine übermässige oder nach dem Ortsgebrauch nicht zumutbare Lärmeinwirkung auf Nachbarn resultieren. Chemische und biologische Zusätze sind verboten. Der Betrieb der künstlichen Beschneigungsanlage darf die Ökologie und den Wasserhaushalt insbesondere im Hinblick auf die Wasserversorgung nicht beeinträchtigen. Die einzelnen Betreiber der Beschneigungsanlagen haben jährlich eine Energie- und Wasserbilanz zu erstellen und der Regierung zwecks Veröffentlichung vorzulegen.

#### Art. 51

##### Unterhalt<sup>92</sup>

- 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 Hochbauamt 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.<sup>93</sup>
- 2) Bei drohender Gefahr hat das Hochbauamt die Räumung der gefährdeten Räume oder nach Erfordernis auch des Gebäudes zu veranlassen. Falls der Eigentümer die Räumung nicht selbst sofort veranlasst, hat das Hochbauamt 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.<sup>94</sup>
- 3) Sofern der Eigentümer den baubehördlichen Anordnungen nicht binnen der festgesetzten Frist entspricht, so kann das Hochbauamt die Durchführung auf Kosten und Gefahr des Eigentümers selbst vornehmen bzw. vornehmen lassen.<sup>95</sup>

4) Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude oder sonstige Bauruinen müssen gegen Einsturzgefahr gesichert werden. Binnen einer vom Hochbauamt zu bestimmenden Frist, längstens aber in zwei Jahren ab dem Ereignis, müssen die Bauten wieder hergestellt oder aber die Baureste ganz abgebrochen werden.<sup>96</sup>

#### Art. 52<sup>97</sup>

##### 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<sup>98</sup>

##### 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<sup>99</sup>

##### Werbeanlagen

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

#### Art. 55<sup>100</sup>

##### 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.

#### Art. 56 bis 70<sup>101</sup>

##### Aufgehoben

## VI. Baubewilligung, Baukontrolle, Gebühren<sup>102</sup>

#### Art. 71

##### Bewilligungspflicht, Ausnahmen<sup>103</sup>

1) Eine Bewilligung ist erforderlich für:<sup>104</sup>

a) Neu-, Um- und Anbauten;<sup>105</sup>

- b) die Einrichtung von Wohn-, Arbeits- und Gewerberäumen in bisher anderweitig benutzten Räumen;<sup>106</sup>
  - c) die Errichtung von Parkplätzen und von Privatstrassen zur Erschliessung mehrerer Bauten;<sup>107</sup>
  - d) die Anlage von Campingplätzen;<sup>108</sup>
  - e) die Aufstellung von Wohnwagen und Mobilheimen ausserhalb der dafür genehmigten Plätze;<sup>109</sup>
  - f) Bauten von zeitlich beschränkter Dauer mit Ausnahme von Baustelleneinrichtungen, Massnahmen für Ausstellungen, Festveranstaltungen und dergleichen;<sup>110</sup>
  - g) die Errichtung oder der Umbau von Einfriedungen mit Fundamenten, Stütz- und Futtermauern an Strassen;<sup>111</sup>
  - h) grosse Geländeänderungen, wie Abtragungen oder Aufschüttungen, sowie für Deponien aller Art und Steinbrüche;<sup>112</sup>
  - i) den Abbruch von Bauten;<sup>113</sup>
  - j) Werbeanlagen, soweit sie nicht unter die Bestimmungen des Strassenverkehrsgesetzes und der dazu erlassenen Verordnungen fallen;<sup>114</sup>
  - k) Heizungsanlagen, Anlagen zur Warmwasseraufbereitung, sowie Lüftungsanlagen, Klimaanlage und Kälteanlagen mit über drei Kilowatt Leistung;<sup>115</sup>
  - l) optisch störende Sendeanlagen und Empfangsanlagen.<sup>116</sup>
  - m) künstliche Beschneigungsanlagen mit Wasserspeicher, Leitungsnetz und weiteren baulichen Massnahmen.<sup>117</sup>
- 2) Die Bewilligung ist vor Baubeginn bzw. vor Ausführung der Massnahme einzuholen.<sup>118</sup>
- 3) Kleinbauten und Kleinanlagen innerhalb der Bauzone sind nicht bewilligungspflichtig, sofern deren Grundfläche gesamthaft höchstens 6 m<sup>2</sup> beträgt und die Höhe von 3 m nicht überschritten wird. Die gesetzlichen Grenz- und Strassenabstände sind einzuhalten.<sup>119</sup>
- 4) Unterhalts- und Renovationsarbeiten unterliegen nicht der Bewilligungspflicht, sofern dadurch nicht Massnahmen im Sinne von Abs. 1 verbunden sind. Vorbehalten bleiben andere gesetzliche Vorschriften, insbesondere Energie, Lärmschutz, Ortsbild- und Denkmalschutz.<sup>120</sup>

#### Art. 72<sup>121</sup>

#### 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<sup>122</sup>  
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 öffentlichrechtliche Einsprachegründe entscheidet der Gemeinderat.

Art. 74  
Baubescheid, Planänderungen<sup>123</sup>

- 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 Hochbauamt zu übermitteln. Lehnt der Gemeinderat das Baugesuch ab, oder bewilligt er es bedingt oder mit Auflagen, hat er dem Bauherrn eine formelle Entscheidung zuzustellen.<sup>124</sup>
  - 1a) Bei Abweichungen von genehmigten Plänen, allfälligen Auflagen und Bedingungen gemäss Abs. 1 erteilt der Gemeindevorsteher die baurechtliche Bewilligung im eigenen Wirkungskreis. Berühren die Abweichungen nachbarrechtliche Belange oder beanspruchen diese Ausnahmen von den Bestimmungen der Gemeindebauordnung oder sind die Abweichungen abzulehnen, so entscheidet hierüber der Gemeinderat. Die bewilligten Planänderungen werden dem Hochbauamt zur Erteilung des Baubescheides zugestellt. Die Bewilligung von Planänderungen, für welche gemäss dieser Bestimmung der Gemeindevorsteher zuständig ist, kann im Sinne des Gemeindegesetzes an die Gemeindeverwaltung delegiert werden.<sup>125</sup>
- 2) Das Hochbauamt 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.<sup>126</sup>
- 3) Die Bewilligung ist zu versagen, wenn die gesetzlichen Vorschriften nicht erfüllt sind und auch durch die Verschreibung von Bedingungen und Auflagen nicht erfüllt werden können.<sup>127</sup>

Art. 75  
Vereinfachtes Verfahren<sup>128</sup>

- 1) Innerhalb der Bauzonen kommt ein vereinfachtes Verfahren zur Anwendung bei:<sup>129</sup>
  - a) kleineren Um- und Anbauten sowie Fassadenänderungen, die die äussere Wirkung des Gebäudes nicht wesentlich verändern;<sup>130</sup>
  - b) land- und forstwirtschaftlichen Bauten, Schuppen, Gartenhäusern, überdeckten Sitzplätzen und ähnlichen Bauten mit einer maximalen Grundrissfläche von 20 m<sup>2</sup>, einer Gebäudehöhe bis 4 m und ohne Unterkellerung;<sup>131</sup>

c) Einfriedungen mit Fundamenten, Stütz- und Futtermauern an Strassen;<sup>132</sup>

d) Werbeanlagen.<sup>133</sup>

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.<sup>134</sup>

3) Der Gemeinderat beschliesst über das Bauvorhaben und verständigt vor formeller Ausfertigung des Baubescheides an den Bauwerber das Hochbauamt, welches innert 14 Tagen dagegen Einspruch erheben kann.<sup>135</sup>

4) Wird gegen ein Bauvorhaben seitens Nachbarn Einsprache erhoben, oder wird ein Baugesuch vom Gemeinderat abgewiesen, oder erhebt das Hochbauamt gegen den Bewilligungsbeschluss des Gemeinderates Einspruch, so tritt anstelle des vereinfachten Verfahrens das ordentliche Verfahren gemäss Art. 72 und 73.<sup>136</sup>

#### Art. 76

##### Abweichung von Plänen, Baubeginn

1) Bauherr, Bauleiter und Unternehmer sind verpflichtet, den Bau nach den genehmigten Plänen, eventuell Bedingungen, und der Baubewilligung auszuführen. Für Abweichungen sind neue Pläne zur Genehmigung einzureichen.

2) Vor Erteilung der Baubewilligung darf mit dem Bau nicht begonnen werden. Bei Zuwiderhandlung werden die Arbeiten eingestellt und Fehlbare gebüsst.

3) Die Bauleiter und Unternehmer sind verpflichtet, sich über die erteilte Baubewilligung zu vergewissern. Im Falle der Unterlassung und Zuwiderhandlung wird auch der Bauleiter und der Unternehmer straffällig.

#### Art. 77<sup>137</sup>

##### 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 Baugesuchsverfahren einzuleiten.

#### Art. 78<sup>138</sup>

##### Kontrolle der Bauten

1) Die Kontrolle über die vorschriftsgemässe Ausführung der bewilligten Bauten und Anlagen sowie die Überwachung, ob im Gemeindegebiet bewilligungspflichtige Massnahmen im Sinne von Art. 71 ohne Bewilligung ausgeführt werden bzw. wurden, obliegt den Gemeinden. Die Gemeinde unterliegt im Rahmen ihrer Kontrollpflicht gemäss Baugesetz der Aufsicht des Hochbauamtes und hat dessen Instruktionen Folge zu leisten.

2) Die Gemeinde hat baurechtlich vorschriftswidrige Zustände zu rapportieren und die Befugnis der mündlichen Baueinstellung, welche zu rapportieren ist. Das Hochbauamt kann ebenfalls die mündliche Baueinstellung verfügen. Die Gemeinde hat die Rapporte unverzüglich dem Hochbauamt zu übermitteln, das die weiteren Massnahmen veranlasst.

3) Sämtliche bewilligte Bauten und Anlagen sind zumindest einmal von der Gemeinde nach Vollendung des Rohbaus und nach deren Fertigstellung auf ihre ordnungsgemässe Ausführung zu kontrollieren. Die

Gemeinde kann nach vorheriger Absprache das Hochbauamt bei diesen Kontrollen beiziehen. Bei kleineren oder einfachen Bauvorhaben sowie bei Bauten im vereinfachten Verfahren genügt eine einmalige Bauschlussabnahme, welche selbständig von der Gemeinde vorzunehmen ist. Der Gemeinde sowie dem Hochbauamt steht jederzeit das Recht der Baukontrolle und des Zutrittes zu den Gebäuden und Baustellen von Gesetzes wegen zu.

4) Anzeigen seitens der Bauherrschaft bzw. deren Bauleitung an die Gemeinde sind erforderlich:

a) nach Erstellung des Schnurgerüsts. Die Gemeinde ist befugt, die Schnurgerüstabnahme an einen von der Regierung zugelassenen Vermessungs-, Bau- oder Kulturingenieur auf Kosten der Bauherrschaft zu übertragen;

b) nach Vollendung des Rohbaues, jedoch vor Inangriffnahme irgendwelcher Verputzarbeiten;

c) nach Fertigstellung der Baute oder der Anlage, jedoch vor deren Bezug;

d) bei Kanalisationsarbeiten nach Erstellung der Leitungen und Schächte, aber vor Zufüllen der Gräben.

5) Zur Vornahme von Besichtigungen sind alle Teile der Baute oder der Anlage jederzeit zugänglich zu machen. Werden Mängel festgestellt, so hat sie der Bauherr sofort zu beseitigen. Wird einer schriftlich zugestellten Verfügung keine Folge geleistet, so kann die Fortsetzung der Bauarbeiten bis nach Beseitigung der Mängel untersagt werden.

#### Art. 79

##### Gebühren und Auslagen<sup>139</sup>

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 Hochbauamt Gebühren zu bezahlen. Die Gemeindegebühren werden vom Gemeinderat festgelegt, die Gebühren des Hochbauamtes legt die Regierung im Verordnungswege fest.<sup>140</sup>

2) Wenn der Gemeinde oder dem Hochbauamt 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.<sup>141</sup>

### VII. Benützung des öffentlichen Eigentums, Unfallverhütung und Arbeiterschutz, Sicherung der Vermessungszeichen<sup>142</sup>

#### Art. 80

##### Benützung des öffentlichen Grundes

1) Gesuche um Benützung des öffentlichen Gemeindegrundes für Gerüste, Ablagerungen, Grabarbeiten usw. sind bei der Gemeindevorsteherung einzureichen. Diese bestimmt Dauer und Umfang der zulässigen Beanspruchung, die bei Strassen höchstens einen Drittel der Breite betragen darf. Baumaterial soll nur für die laufenden Bedürfnisse zugeführt werden. Abbruch und Aushubmaterial muss laufend abgeführt werden.

2) Wo Landstrassen oder sonstiges Staatseigentum vorübergehend in Anspruch genommen werden müssen, ist die Bewilligung hiezu vom Hochbauamt einzuholen.<sup>143</sup>

#### Art. 81

##### Sicherheitsmassnahmen

- 1) Wird bei Bauten öffentliches Eigentum in Anspruch genommen, so kann das Hochbauamt die Erstellung einer Abschränkung verlangen. Die Ablagerung und Bearbeitung von Baumaterial ausserhalb der Abschränkung ist nicht gestattet. Bäume im Bereich des Bauplatzes sind gegen Beschädigung zu schützen. Werden auf öffentlichem Grund oder unmittelbar daran angrenzend Bauvorrichtungen getroffen, wie Aufstellen von Gerüsten, Aufbrechen von Strassen- und Trottoirbelägen, Öffnen von Gräben und Fundamentgruben, Ablagerung von Material usw., so ist für genügende Abschränkung oder Eindeckung und genügende Signalisierung und Beleuchtung zu sorgen.<sup>144</sup>
- 2) Der Unternehmer hat öffentliche Durchgänge im Baubereich in gutem und sauberem Zustand zu erhalten und öffentliche Anlagen, wie Brunnen, Wasser- und elektrische Leitungen, Rinnen, Verkehrs- und Vermessungszeichen usw. vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber dürfen nicht überdeckt werden und müssen immer leicht zugänglich bleiben. Für Beschädigung haften Bauherr, Bauleiter und Unternehmer solidarisch. Mörtel und Beton müssen auf Laden oder Pritschen angefertigt werden. Mörtelzubereitung auf den Strassen ist streng untersagt.
- 3) Nötig werdende Abänderungen an öffentlichen Einrichtungen, die an einem Gebäude befestigt sind, werden von der Gemeinde bzw. vom Lande auf eigene Kosten ausgeführt.
- 4) Bei Abbruch- und Reinigungsarbeiten müssen Abbruchmaterial und Bauschutt in der Weise beseitigt werden, dass Unfälle, übermässige Staubentwicklung und Verkehrsstörungen vermieden werden.
- 5) Bei Dachreparaturen sind Schutzvorrichtungen gegen das Herunterfallen von Material anzubringen.

#### Art. 82<sup>145</sup> Sprengarbeiten

Sprengarbeiten dürfen nur unter sachverständiger Leitung und Beobachtung aller zur Verhütung von Unfällen erforderlichen Vorsichtsmassnahmen ausgeführt werden. Für Sprengungen auf öffentlichem Grund ist vorher die Genehmigung der Gemeindevorstellung bzw. des Hochbauamtes einzuholen.

#### Art. 83 Baugerüste

Alle Baugerüste unterstehen der Kontrolle gemäss den Bestimmungen des Arbeiterschutzgesetzes.

#### Art. 84 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.<sup>146</sup>
- 2) Eigentümer und Bauunternehmer haben die Pflicht, bei Erstellung von Einfriedungen, Grabungen, Aufschüttungen usw. im Gebiete von Grenz- und Vermessungszeichen dem Landesgeometer rechtzeitig Mitteilung zu machen, damit diese Zeichen gesichert werden können. Sie haften für den aus der Unterlassung der Anzeige entstehenden Schaden.

#### Art. 85 Benützung von Hydranten

Hydranten dürfen zu Bauzwecken nur ganz ausnahmsweise und mit Bewilligung der Gemeindevorstellung benutzt werden.

## VIII. Vollzugs- und Strafbestimmungen<sup>147</sup>

### Art. 86

#### Verantwortlichkeit<sup>148</sup>

- 1) Für die Befolgung der baurechtlichen Vorschriften und die Übereinstimmung der bewilligten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Projektunterlagen, dem Baubeschrieb sowie speziellen Bedingungen und Auflagen sind Bauherrschaft, Projektverfasser, Bauleitung, Ingenieur und Unternehmer im Rahmen ihres Aufgabenbereiches verantwortlich.<sup>149</sup>
- 2) Diese Verantwortlichkeit wird dadurch in keiner Weise beschränkt, dass dem Hochbauamt bzw. der Gemeindevorsteherung und ihren Organen die Kontrolle zusteht.<sup>150</sup>
- 3) Aufgehoben<sup>151</sup>
- 4) Aufgehoben<sup>152</sup>

### Art. 86bis<sup>153</sup>

#### Zu widerhandlung

- 1) Wird eine Baute oder Anlage ohne oder in Abweichung der Baubewilligung oder entgegen den baurechtlichen Bestimmungen ausgeführt, so verfügt das Hochbauamt die Einstellung der Bauarbeiten sowie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Fristsetzung und Androhung der Ersatzvornahme. Für das Verfahren betreffend der Ersatzvornahme finden die Bestimmungen des LVG Anwendung.
- 2) Die Wiederherstellungsverfügung wird aufgeschoben, wenn der Pflichtige innert einer vom Hochbauamt festzusetzenden Frist, jedoch längstens 6 Wochen ab schriftlicher Aufforderung durch das Hochbauamt, ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einreicht. Ein nachträgliches Baugesuch ist ausgeschlossen, wenn bereits rechtskräftig über die errichtete Baute oder Anlage entschieden worden ist und sich die Rechtslage zwischenzeitlich nicht geändert hat.
- 3) Bei vollständiger oder teilweiser nachträglicher Bewilligung des Bauvorhabens fällt die Wiederherstellungsverfügung im entsprechenden Umfang dahin. Wird die nachträgliche Bewilligung ganz oder teilweise verweigert, so hat das Hochbauamt gegebenenfalls eine neue Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes festzusetzen.
- 4) Kommt der Pflichtige einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innerhalb der festgesetzten Frist nicht nach, lässt das Hochbauamt die erforderlichen Massnahmen auf dessen Kosten vornehmen.
- 5) Auf Ansuchen des Hochbauamtes setzt die Landespolizei baupolizeiliche Verfügungen, insbesondere Baueinstellungsverfügungen, durch. Die Landespolizei unterstützt im Weiteren durch angemessenen Einsatz von Personal die ersatzweise Durchsetzung von Abbruchverfügungen.

### Art. 86ter<sup>154</sup>

#### Verjährung

- 1) Die Frist für die Anordnung der Beseitigung von rechtswidrigen Zuständen beträgt 20 Jahre seit deren Schaffung (Verfolgungsverjährung).
- 2) Die Frist für die zwangsweise Beseitigung von rechtswidrigen Zuständen, deren Rechtswidrigkeit rechtskräftig festgestellt wurde, beträgt 10 Jahre ab Rechtskraft (Vollstreckungsverjährung).
- 3) Die Verjährungsfristen gemäss Abs. 1 und 2 greifen nicht bei Beseitigungen aus baupolizeilichen Gründen im engeren Sinne.

4) Rechtswidrige Bauten und Anlagen, deren Beseitigung aufgrund von Abs. 1 bis 3 nicht mehr verlangt bzw. zwangsweise durchgesetzt werden kann, sind betreffend baulichen Änderungen an denselben sowie betreffend das Wiederaufbaurecht wie bewilligte Bauten und Anlagen zu behandeln.

Art. 87  
Strafbestimmungen<sup>155</sup>

1) 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 Busse bis zu 50 000 Franken im Nichteinbringlichkeitsfalle bis zu sechs Monaten Freiheitsstrafe bestraft.<sup>156</sup>

2) Die Verfolgungsverjährung beträgt drei Jahre.<sup>157</sup>

3) Die Strafe erhebt nicht von der Verpflichtung, den durch das Baugesetz und die besonderen Verfügungen der zuständigen Behörden auferlegten Bedingungen und Auflagen nachzukommen.<sup>158</sup>

Art. 88<sup>159</sup>  
Durchführungsverordnungen

Die Regierung erlässt die zur Durchführung dieses Gesetzes notwendigen Verordnungen.

IX. Übergangsbestimmungen<sup>160</sup>

Art. 89<sup>161</sup>  
Hängige Baugesuche

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

Vaduz, am 10. September 1947

gez. Franz Josef

gez. A. Frick  
Fürstlicher Regierungschef

---

1 Art. 1 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

2 Art. 2 Sachüberschrift abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

3 Art. 2 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38

---

[4](#) Art. 2 Abs. 2 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[5](#) Art. 2 Abs. 3 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[6](#) Art. 3 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[7](#) Art. 3 Abs. 8 eingefügt durch LGBl. 1999 Nr. 45.

---

[8](#) Art. 4 Sachüberschrift abgeändert durch LGBl. 2000 Nr. 249.

---

[9](#) Art. 4 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 2000 Nr. 249.

---

[10](#) Art. 4 Abs. 2 abgeändert durch LGBl. 2000 Nr. 249 und LGBl. 2004 Nr. 33.

---

[11](#) Art. 4 Abs. 3 abgeändert durch LGBl. 2000 Nr. 249.

---

[12](#) Art. 5 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[13](#) Art. 6 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[14](#) Art. 7 Sachüberschrift abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[15](#) Art. 7 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[16](#) Art. 7 Abs. 1a aufgehoben durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[17](#) Art. 7 Abs. 2 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[18](#) Art. 7 Abs. 5 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[19](#) Art. 7 Abs. 6 eingefügt durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[20](#) Art. 8 aufgehoben durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[21](#) Art. 9 Sachüberschrift abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[22](#) Art. 9 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[23](#) Art. 9 Abs. 2 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[24](#) Art. 9 Abs. 3 abgeändert durch LGBl. 2000 Nr. 246.

---

[25](#) Art. 11 Sachüberschrift abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[26](#) Art. 11 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[27](#) Art. 11 Abs. 2 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[28](#) Art. 11 Abs. 3 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[29](#) Art. 11 Abs. 4 eingefügt durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[30](#) Art. 12 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[31](#) Art. 16 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[32](#) Art. 17 Sachüberschrift abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[33](#) Art. 17 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[34](#) Art. 17 Abs. 2 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[35](#) Art. 17 Abs. 3 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[36](#) Art. 17 Abs. 4 aufgehoben durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[37](#) Art. 17 Abs. 5 aufgehoben durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[38](#) Art. 17bis abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[39](#) Art. 17ter eingefügt durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[40](#) Art. 18 Sachüberschrift abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[41](#) Art. 18 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[42](#) Art. 18 Abs. 2 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[43](#) Art. 18 Abs. 3 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[44](#) Art. 18 Abs. 4 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[45](#) Art. 19 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[46](#) Art. 20 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20

---

[47](#) Art. 21 Sachüberschrift abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[48](#) Art. 21 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[49](#) Art. 21 Abs. 2 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[50](#) Art. 21 Abs. 3 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[51](#) Art. 21 Abs. 4 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[52](#) Art. 21 Abs. 5 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[53](#) Art. 21bis abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[54](#) Art. 21ter Sachüberschrift abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[55](#) Art. 21ter Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[56](#) Art. 21ter Abs. 2 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[57](#) Art. 22 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[58](#) Art. 25 abgeändert durch LGBl. 2000 Nr. 249.

---

[59](#) Art. 25bis eingefügt durch LGBl. 1961 Nr. 20.

---

[60](#) Art. 28 bis 34 aufgehoben durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[61](#) Art. 35 abgeändert durch LGBl. 1980 Nr. 9.

---

[62](#) Art. 36 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[63](#) Art. 38 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[64](#) Art. 39 Abs. 6 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[65](#) Art. 39 Abs. 7 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[66](#) Art. 39 Abs. 8 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[67](#) Art. 39 Abs. 10 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[68](#) Art. 39 Abs. 11 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[69](#) Art. 40 Abs. 2 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[70](#) Art. 41 aufgehoben durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[71](#) Art. 43 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[72](#) Art. 44 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[73](#) Art. 44 Abs. 4 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[74](#) Art. 45 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[75](#) Art. 45 Abs. 3 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[76](#) Art. 45 Abs. 5 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[77](#) Art. 45 Abs. 6 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[78](#) Art. 45 Abs. 7 eingefügt durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[79](#) Art. 46 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[80](#) Überschrift vor Art. 50 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[81](#) Art. 50 Sachüberschrift abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[82](#) Art. 50 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[83](#) Art. 50 Abs. 2 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[84](#) Art. 50 Abs. 3 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[85](#) Art. 50 Abs. 4 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[86](#) Art. 50 Abs. 5 abgeändert durch LGBl. 1998 Nr. 209.

---

[87](#) Art. 50 Abs. 6 abgeändert durch LGBl. 1998 Nr. 74.

---

[88](#) Art. 50 Abs. 7 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[89](#) Art. 50 Abs. 8 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[90](#) Art. 50ter eingefügt durch LGBl. 1998 Nr. 209.

---

[91](#) Art. 50bis abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[92](#) Art. 51 Sachüberschrift abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[93](#) Art. 51 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[94](#) Art. 51 Abs. 2 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[95](#) Art. 51 Abs. 3 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[96](#) Art. 51 Abs. 4 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[97](#) Art. 52 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[98](#) Art. 53 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[99](#) Art. 54 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[100](#) Art. 55 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[101](#) Art. 56 bis 70 aufgehoben durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[102](#) Überschrift vor Art. 71 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[103](#) Art. 71 Sachüberschrift abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[104](#) Art. 71 Abs. 1 Einleitungssatz abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[105](#) Art. 71 Abs. 1 Bst. a abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[106](#) Art. 71 Abs. 1 Bst. b abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[107](#) Art. 71 Abs. 1 Bst. c abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[108](#) Art. 71 Abs. 1 Bst. d abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[109](#) Art. 71 Abs. 1 Bst. e abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[110](#) Art. 71 Abs. 1 Bst. f abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[111](#) Art. 71 Abs. 1 Bst. g abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[112](#) Art. 71 Abs. 1 Bst. h abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[113](#) Art. 71 Abs. 1 Bst. i abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[114](#) Art. 71 Abs. 1 Bst. j abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[115](#) Art. 71 Abs. 1 Bst. k eingefügt durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[116](#) Art. 71 Abs. 1 Bst. l eingefügt durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[117](#) Art. 71 Abs. 1 Bst. m eingefügt durch LGBl. 1998 Nr. 209.

---

[118](#) Art. 71 Abs. 2 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[119](#) Art. 71 Abs. 3 eingefügt durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[120](#) Art. 71 Abs. 4 eingefügt durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[121](#) Art. 72 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[122](#) Art. 73 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[123](#) Art. 74 Sachüberschrift abgeändert durch LGBl. 2000 Nr. 246.

---

[124](#) Art. 74 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[125](#) Art. 74 Abs. 1a eingefügt durch LGBl. 2000 Nr. 246.

---

[126](#) Art. 74 Abs. 2 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[127](#) Art. 74 Abs. 3 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[128](#) Art. 75 Sachüberschrift abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[129](#) Art. 75 Abs. 1 Einleitungssatz abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[130](#) Art. 75 Abs. 1 Bst. a abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[131](#) Art. 75 Abs. 1 Bst. b abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[132](#) Art. 75 Abs. 1 Bst. c abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[133](#) Art. 75 Abs. 1 Bst. d abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[134](#) Art. 75 Abs. 2 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[135](#) Art. 75 Abs. 3 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[136](#) Art. 75 Abs. 4 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[137](#) Art. 77 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[138](#) Art. 78 abgeändert durch LGBl. 2000 Nr. 246.

---

[139](#) Art. 79 Sachüberschrift abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[140](#) Art. 79 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[141](#) Art. 79 Abs. 2 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[142](#) Überschrift vor Art. 80 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[143](#) Art. 80 Abs. 2 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[144](#) Art. 81 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[145](#) Art. 82 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[146](#) Art. 84 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[147](#) Überschrift vor Art. 86 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[148](#) Art. 86 Sachüberschrift abgeändert durch LGBl. 2000 Nr. 246.

---

[149](#) Art. 86 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 2000 Nr. 246.

---

[150](#) Art. 86 Abs. 2 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20 und LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[151](#) Art. 86 Abs. 3 aufgehoben durch LGBl. 2000 Nr. 246.

---

[152](#) Art. 86 Abs. 4 aufgehoben durch LGBl. 2000 Nr. 246.

---

[153](#) Art. 86bis eingefügt durch LGBl. 2000 Nr. 246.

---

[154](#) Art. 86ter eingefügt durch LGBl. 2000 Nr. 246.

---

[155](#) Art. 87 Sachüberschrift abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[156](#) Art. 87 Abs. 1 abgeändert durch LGBl. 1992 Nr. 38.

---

[157](#) Art. 87 Abs. 2 eingefügt durch LGBl. 2000 Nr. 246.

---

[158](#) Art. 87 Abs. 3 eingefügt durch LGBl. 2000 Nr. 246.

---

[159](#) Art. 88 abgeändert durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[160](#) Überschrift vor Art. 89 eingefügt durch LGBl. 1985 Nr. 20.

---

[161](#) Art. 89 eingefügt durch LGBl. 1985 Nr. 20.