

Bau- und Planungsgesetz (BPG)**Inhalt**

Zweck	9
1. TEIL: BAUVORSCHRIFTEN	9
1. Kapitel: Baureife	9
1. Grundsatz	9
2. Erschliessung	10
a) Anforderungen	10
b) Zufahrten	10
2. Kapitel: Bebauung	11
1. Abschnitt: Zonen 5a, 4, 3, 2 und 2a	11
A. Mass der baulichen Nutzung	11
I. Berechnungsarten	11
II. Berechnung mit Vergleichsprojekt	11
III. Ausnutzungsziffern	11
IV. Bruttogeschossfläche	12
B. Anordnung	12
I. Allgemeines	12
1. Spielraum	12
2. Geschosszahl	13
a) Vollgeschosse	13
b) Dachgeschosse	13
c) Untergeschosse	13
II. Randbebauungen	13
1. Definition	13
2. Gebäudetiefen	14
a) Höchstmass	14
b) Beschränkungen	14
c) Mindestmass	14
3. Vorragende Bauteile	15
a) Strassenseite	15
aa) oberirdisch	15
bb) unterirdisch	15
b) Hofseite	15
c) Beschränkungen	15
d) Abweichende Vereinbarungen	16

4. Höhen	16
a) Gebäudewände	16
aa) Höchsthöhe	16
bb) Beschränkung durch Lichteinfallswinkel	16
cc) Messung	17
b) Dachprofillinie	17
aa) Definition	17
bb) Firsthöhe	17
5. Dachgestaltung	18
6. Beschränkungen des Projektierungsspielraumes	18
III. Andere Bebauungen	19
IV. Zusätzliche Vorschriften für die Zone 2a	20
1. Allgemeine Regeln	20
2. Einschränkungen	20
3. Erleichterungen	20
V. Unbeachtliche Bauteile	21
2. Abschnitt: Andere Zonen	21
I. Industrie- und Gewerbezone (Zone 7)	21
1. Nutzungsart	21
2. Nutzungsmass	21
II. Zonen 6 und 5	22
III. Stadt- und Dorfbild-Schutzzone	23
IV. Stadt- und Dorfbild-Schonzone	23
V. Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse	24
VI. Grünzone	24
1. Grünanlagen	24
2. Landwirtschaftsgebiete	24
3. Übrige Gebiete in der Grünzone	24
3. Abschnitt: Keiner Zone zugewiesene Gebiete	25
4. Abschnitt: Besondere Verhältnisse	25
1. Zonengrenzen	25
2. Öffentliche Gewässer	25
3. Politische Grenzen	25
5. Abschnitt: Benutzung von Nachbargrundstücken	26
I. Durch Bauten	26
1. Bedingungen	26
2. Kostenaufteilung	26
3. Grenzänderungen	26
II. Vorübergehende Benutzung	26
III. Streitigkeiten	27

6. Abschnitt: Nutzung der Freiflächen	27
1. Hinter der Baulinie	27
a) Gärten und Grünflächen	27
b) Lager- und Abstellplätze	27
c) Unterirdische Bauten	27
2. Vorgärten	28
3. Vor Strassen- und Weglinien	28
4. Einfriedungen	28
7. Abschnitt: Gestaltung von Bauten und Anlagen	28
3. Kapitel: Bauweise und Ausstattung	29
I. Sicherheit	29
1. Grundsätze	29
2. Sanierungen	29
II. Vermeidung von Störungen	29
III. Behindertengerechtes Bauen	30
IV. Belichtung und Lüftung	30
1. Fenster	30
a) Mindestgrösse	30
b) Anrechenbare Flächen	30
2. Lüftung	31
3. Raumhöhe	31
V. Dämmung und Abdichtung	31
VI. Ausstattung	31
1. Sanitäre Einrichtungen	31
2. Kochbereich	31
3. Abstellraum	31
4. Spiel- und Aufenthaltsflächen im Freien	32
5. Dachflächen	32
6. Abstellplätze für Fahrzeuge	32
a) Velos, Mofas und Kinderfahrzeuge	32
b) Autos	32
c) Sonderfälle	32
VII. Kennzeichnung der Gebäude	33
4. Kapitel: Abweichungen	33
I. Bestandesschutz	33
1. Grundsatz	33
2. Zusätzliche Dämmung	33
3. Beschränkungen	34
II. Ausnahmen	34
1. Ausnahmegewilligungen	34
a) Grundsatz	34
b) Einschränkungen	35
c) Nebenbestimmungen	35
2. Ausnahmeverbote	35

5. Kapitel: Vollzug	36
I. Zuständigkeit	36
II. Art und Umfang	36
III. Koordination	36
IV. Behandlungsdauer	36
V. Befugnisse der Vollzugsorgane	37
1. Kontrollen	37
2. Abwehrmassnahmen	37
3. Ersatzvornahme	37
VI. Rechtspflege	38
1. Baueinsprache	38
2. Baurekurs	38
2. TEIL: PLANUNG, BODENORDNUNG, ERSCHLIESSUNG	38
6. Kapitel: Planung	38
1. Abschnitt: Grundsätze	38
2. Abschnitt: Richtplanung	38
3. Abschnitt: Nutzungsplanung	39
A. Pläne	39
I. Zonenpläne	39
II. Linienpläne	39
1. Strassen-, Weg- und Baulinien	39
a) Definitionen	39
b) Grundlagen	39
c) Projektierungsvorschriften	40
2. Bauabstandslinien und Baugrenzen	40
III. Leitungspläne	41
IV. Bebauungspläne	41
V. Nutzungsüberlagerungen	41
B. Zuständigkeiten	42
1. Gemeinden	42
2. Kanton	42
3. Legislative	42
4. Exekutive	42
5. Planungskoordination	43
C. Planungsverfahren	43
I. Vorprüfung	43
II. Planaufgabe	43
III. Einsprachen und Anregungen	43
1. Legitimation	43
2. Behandlung	44
IV. Eröffnung	44
V. Rekurs	44

VI. Genehmigungsverfahren	44
1. Zuständigkeit	44
2. Bekanntgabe	45
D. Planungszonen	45
1. Voraussetzungen	45
2. Geltungsdauer	45
3. Verfahren	45
4. Abschnitt: Öffentlichkeit der Pläne	46
5. Abschnitt: Ausgleich, Entschädigung, Heimschlag	46
1. Mehrwertabgaben	46
a) Zweck	46
b) Höhe	46
c) Erhebung	46
d) Sicherstellung	47
e) Befreiung	47
2. Minderwertentschädigung	47
a) Forderungsanmeldung	47
b) Festsetzung	47
3. Heimschlag	48
7. Kapitel: Bodenordnung	48
A. Landumlegung	48
I. Zweck	48
II. Einleitung	49
III. Gebietsabgrenzungsplan	49
1. Festsetzung	49
2. Wirkungen	49
a) Umlegungsbann	49
b) Umlegungsgenossenschaft	50
IV. Zuteilungsplan	50
V. Zuteilungsgrundsätze	50
1. Allgemeines	50
2. Bauten	51
3. Lastenbereinigung	51
4. Massgebliche Werte	51
VI. Zurechnung von Allmend	51
1. Eingebachte Allmendflächen	51
a) Bei Zuteilung nach Flächen	51
b) Bei Zuteilung nach Werten	51
2. Zugeteilte Allmendflächen	52
VII. Ausschlagung der Zuteilung	52
VIII. Planaufgabe	52
IX. Anfechtung des Zuteilungsplanes	52
X. Umlegungsbeschluss	53
XI. Nutzungspflicht	53

XII. Kosten	53
1. Verteiler	53
2. Vorschüsse	54
3. Kosten von Streitigkeiten	54
4. Grundstückshaftung	54
B. Grenzregulierung	54
1. Voraussetzungen und Verfahren	54
2. Kosten	55
C. Veränderungsverbot	55
8. Kapitel: Erschliessung	55
<i>1. Abschnitt: Erschliessungspflicht</i>	<i>55</i>
1. Umfang	55
a) Gemeinden	55
b) Kanton	56
2. Zeitpunkt	56
3. Verfahren	56
a) Baubeschluss	56
b) Zustellung und Anfechtung	56
c) Rechtserwerb	57
d) Rückerstattung von Kostenvorschüssen	57
4. Besonderheiten	57
a) Duldungspflicht	57
b) Strassenunterhalt	57
c) Kanalisationsanschlüsse	58
aa) Erstellung und Beseitigung	58
bb) Unterhalt und Erneuerung	58
<i>2. Abschnitt: Finanzierung</i>	<i>58</i>
A. Allgemeines	58
B. Erschliessungsbeiträge	59
I. Beitragspflicht	59
II. Höhe der Beiträge	59
1. Strassenbeiträge	59
2. Kanalisationsbeiträge	59
3. Massgebende Flächen	60
a) Grundstücksfläche	60
b) Geschossfläche	60
III. Verfahren	60
IV. Zahlungstermine	61
V. Zinsausgleich	61
VI. Haftung der Grundstücke	61
C. Abwassergebühr	62
1. Berechnung	62
2. Verfahren	62
D. Kantonsbeiträge	62

3. TEIL: ÜBERGANGS- UND SCHLUSSVORSCHRIFTEN	63
I. Übergangsbestimmungen	63
1. Änderung altrechtlicher Vorschriften und Pläne	63
2. Hängige Verfahren	63
3. Weitergeltung von Zonenvorschriften	63
4. Erschliessungspflicht	64
a) Provisorisch angelegte Strassen	64
b) Leistungen an die Landgemeinden	64
5. Erschliessungsbeiträge	64
a) Strassenbeiträge	64
b) Kanalisationsbeiträge	65
c) Übergangsfrist für die Landgemeinden	65
6. Mehrwertabgaben	65
II. Aufgehobene Erlasse	66
III. Geänderte Erlasse	66

Bau- und Planungsgesetz (BPG)

Vom 17. November 1999¹⁾

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf das Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung²⁾, das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974³⁾, das Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983⁴⁾ und ihre Ausführungserlasse, auf Antrag seiner Kommission für Raumplanungsfragen, beschliesst:

Zweck

§ 1. Dieses Gesetz dient

- a) der zweckmässigen und umweltschonenden Nutzung des Bodens nach den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsrechts;
- b) der Wahrung und Förderung der städtebaulichen Qualität und einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, eingebettet in die grenzüberschreitende Agglomeration;
- c) der Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Basel und den Landgemeinden.

1. Teil: Bauvorschriften

1. Kapitel: Baureife

1. Grundsatz

§ 2. Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

²⁾ Ein Grundstück ist baureif,

- a) wenn seine Lage, seine Form und seine Grösse für die zulässige bauliche Nutzung zweckmässig sind;
- b) wenn feststeht, dass seine Grenzen für die zulässige Nutzung des umliegenden Gebiets nicht verändert werden müssen;
- c) wenn es hinreichend erschlossen ist oder wenn sichergestellt ist, dass es rechtzeitig hinreichend erschlossen wird;
- d) wenn die Vorschriften über den Umweltschutz eine den Nutzungsplänen entsprechende Bebauung nicht ausschliessen.

¹⁾ Vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 12. 1. 2000 (Bestimmungen über die Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch).

²⁾ SR 700.

³⁾ SR 843.

⁴⁾ SR 814.01.

2. Erschliessung

a) Anforderungen

§ 3. Die Erschliessung eines Grundstücks ist hinreichend,

- a) wenn sie den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsrechts und dem Umweltschutzrecht entspricht;
- b) wenn die nach den Nutzungsplänen dazu bestimmten Strassen und Anlagen für Wasser, Energie und Abwasser vorhanden sind und eine unter normalen Verhältnissen genügende Leistungsfähigkeit aufweisen;
- c) wenn die für Notfälle erforderliche Zufahrt vorhanden ist.

² Zufahrtsrechte müssen auf unbegrenzte Zeit und auch für später mögliche Belastungen gelten. Sie dürfen ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.

b) Zufahrten

§ 4. Zufahrten müssen mindestens 3,5 m breit und 4,2 m hoch sein. Für Wohnhäuser mit insgesamt höchstens sechs Wohnungen genügen 3 m Breite, für ein einzelnes Ein- oder Zweifamilienhaus 2,5 m. Die Neigung darf bis 4 m hinter der Strassenlinie 5% und dahinter 15% nicht übersteigen.

² Die Mindestbreiten sind heraufzusetzen, soweit es zur Vermeidung von Behinderungen und Gefahren nötig ist, besonders im Mündungsbereich und vor Hauseingängen.

³ Die Höhe kann bis auf 2,5 m herabgesetzt werden, wenn die Brandbekämpfung nicht erschwert wird.

2. Kapitel: *Bebauung*

1. Abschnitt: Zonen 5a, 4, 3, 2 und 2a

A. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I. Berechnungsarten

§ 5. Das zulässige Mass der baulichen Nutzung eines Grundstücks wird durch ein Vergleichsprojekt oder die Ausnutzungsziffer bestimmt. Massgebend ist der höhere Wert.

II. Berechnung mit Vergleichsprojekt

§ 6. Die Bruttogeschossfläche des Vergleichsprojekts entspricht der zulässigen Bruttogeschossfläche eines mehrgeschossigen Gebäudes im Blockrandbereich ohne vorragende Bauteile und Galerien und höchstens einem, auf der Strassen- und auf der Hofseite mindestens 1,5 m hinter die Vollgeschosse zurückgesetzten Dachgeschoss.

² Werden die Höhen des Vergleichsprojekts durch Lichteinfallswinkel beschränkt, wird mit Geschosshöhen von 3 m und mit Erdgeschossböden auf der Höhe der für die Bestimmung der Wandhöhen massgebenden Linie gerechnet.

III. Ausnutzungsziffern

§ 7. Die Ausnutzungsziffern betragen:

In der Zone 5a	1,8
In der Zone 4	1,5
In der Zone 3	1,0
In der Zone 2	0,7
In der Zone 2a	0,6

² Die Ausnutzungsziffer bezeichnet das Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundstücksfläche. Nicht angerechnet werden Grundstücksteile, die den Gebieten ausserhalb der Bauzone oder den Grünanlagen zugeordnet oder zur Abtretung für ein im öffentlichen Interesse liegendes Werk bestimmt sind.

IV. Bruttogeschossfläche

§ 8. Zur Bruttogeschossfläche gehören:

- a) die Grundfläche abgeschlossener Teile ober- und unterirdischer Geschosse einschliesslich der sie umgebenden Mauern und Wände;
 - b) der Erschliessung anrechenbarer Räume dienende Laubengänge;
 - c) überdeckte Autoabstellplätze.
- ² Zur Hälfte der Bruttogeschossfläche zugerechnet werden
- a) dem Aufenthalt im Freien dienende offene Bauten und Bauteile wie Veranden, Balkone, Lauben, überdeckte Dachterrassen und Sitzplätze, offene Passagen, Gartenpavillons, soweit die Summe ihrer Flächen 10% der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche übersteigt;
 - b) der Bewirtschaftung von Gärten dienende Gewächshäuser.
- ³ Nicht angerechnet werden
- a) weniger als 1,8 m hohe Teile von Räumen in der Dachschräge;
 - b) mehr als 1,8 m hohe Teile von Räumen über dem ersten Dachgeschoss bis zu einer Grösse von 40% der Bruttogeschossfläche des obersten Vollgeschosses;
 - c) unterirdische Einstellhallen für Fahrzeuge.
- ⁴ Andere unterirdische Geschossflächen werden nicht angerechnet,
- a) soweit sie insgesamt nicht mehr als halb so gross sind wie die zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche;
 - b) soweit sie nicht der Erschliessung anrechenbarer Räume dienen;
 - c) soweit Räume mit einem die Wohnnutzung gestattenden Lichteinfall in den Zonen 5a, 4 und 3 nicht mehr als 40% und in den Zonen 2 und 2a nicht mehr als 50% der mehrgeschossig überbaubaren Grundfläche belegen, nicht als selbständige Wohneinheiten genutzt werden können und in den Zonen 2 und 2a mit oberirdischen Wohnungen verbunden sind.

B. ANORDNUNG

I. Allgemeines

1. Spielraum

§ 9. Wenn sich aus den Bauvorschriften keine Einschränkungen ergeben, darf das zulässige Mass an baulicher Nutzung frei auf dem Grundstück verteilt werden.

² Das zulässige Mass an baulicher Nutzung darf auf andere Grundstücke desselben Baublocks verlagert werden, wenn damit eine den Planungsgrundsätzen besser entsprechende Bebauung ermöglicht wird.

³ Nutzungsverlagerungen auf andere Grundstücke sind als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Die Dienstbarkeiten dürfen ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.

2. Geschosszahl

a) Vollgeschosse

§ 10. Die Zahl der zulässigen oberirdischen Vollgeschosse entspricht der Ziffer, mit der die Zone bezeichnet ist.

² Ein Geschoss gilt als oberirdisch, wenn der Boden des darüber liegenden Geschosses mehr als 1,5 m über dem Messpunkt für die Wandhöhe liegt. Bei einem Gebäudeabstand zur Strassenlinie von weniger als 3 m vermindert sich dieses Mass auf 1,2 m.

b) Dachgeschosse

§ 11. Dachgeschosse werden nicht an die zulässige Geschosszahl angerechnet, wenn sie auf der Strassen- und auf der Hofseite hinter das oberste Vollgeschoss zurückgesetzt oder mit höchstens 1,4 m hohen Kniestöcken angelegt werden.

² Der Abstand zurückgesetzter Dachgeschosse zu den Wänden des obersten Vollgeschosses muss im Durchschnitt 1,5 m und mindestens 0,8 m betragen.

³ Die Kniestockhöhe entspricht dem Abstand zwischen dem rohen Fussboden und der Oberkante der Dachbalken auf der Aussenseite.

⁴ Mehrere oder mehr als 3 m hohe Dachgeschosse sind nur zulässig, wenn sie unter einem gemeinsamen Giebeldach liegen, das über dem obersten Vollgeschoss ansetzt. Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume über dem ersten Dachgeschoss müssen mit darunter liegenden Wohnungen verbunden sein.

c) Untergeschosse

§ 12. Die Zahl der zulässigen Untergeschosse ist unbegrenzt. Die sich aus den Vorschriften über das Mass der baulichen Nutzung und über den Schutz des Grundwassers ergebenden Beschränkungen bleiben vorbehalten.

II. Randbebauungen

1. Definition

§ 13. Als Randbebauungen gelten Gebäude und Gebäudeteile im Blockrandbereich.

² Der Blockrandbereich wird durch die zulässigen Gebäudetiefen bestimmt.

³ Die zulässigen Gebäudetiefen werden von der Baulinie aus gemessen. Wo Baulinien fehlen, ist die Strassenlinie und an Strassen ohne Linien die Grundstücksgrenze massgebend.

⁴ Wenn nichts anderes bestimmt ist, dürfen Randbebauungen die gesamte Fläche des Blockrandbereichs in Anspruch nehmen.

2. Gebäudetiefen

a) Höchstmass

§ 14. Wenn sich aus den Vorschriften über Freiflächen und Grenzabstände keine weiter gehenden Beschränkungen ergeben, dürfen Randbebauungen folgende Tiefen erreichen:

- 15 m in den Zonen 5a, 4 und 3;
- 12 m in den Zonen 2 und 2a.

b) Beschränkungen

§ 15. Die Gebäudetiefe muss herabgesetzt werden, soweit es zur Einhaltung einer Freifläche von 50% der hinter der Baulinie liegenden Grundstücksfläche nötig ist, höchstens aber auf 12 m. Unterirdische und auf Freiflächen zulässige Bauten (§ 52) werden nicht berücksichtigt.

² Die Gebäudetiefe muss weiter herabgesetzt werden, soweit es zur Einhaltung eines Abstandes zur hinteren Grundstücksgrenze nötig ist, der der Hälfte der zulässigen Höhe der Gebäudewände entspricht, mindestens aber 6 m beträgt.

c) Mindestmass

§ 16. Soweit es für Gebäudetiefen von 10 m nötig ist, darf der Grenzabstand herabgesetzt werden,

- a) wenn die für zulässige Nutzungen nötigen Lichteinfallswinkel durch Höhenbegrenzungen eingehalten werden;
- b) wenn nicht vorgeschrieben ist und darauf verzichtet wird, unterhalb der Eckpunkte der gesetzmässigen Lichteinfallswinkel liegende Räume für Nutzungen zu verwenden, die Fenster auf der Hofseite voraussetzen.

² Nicht eingehalten werden müssen

- a) Grenzabstände, die Abstände mehrgeschossiger Gebäude von weniger als 3,5 m zur Folge haben könnten;
- b) Abstände von weniger als 7 m zwischen Randbebauungen, die in einem Winkel von weniger als 60°/360 aufeinandertreffen.

³ Wenn nichts anderes vereinbart ist, dürfen Gebäudewände mit einem Grenzabstand von weniger als 3,5 m keine Fenster haben.

⁴ Vereinbarungen über die Herabsetzung von Grenzabständen und über Fensterrechte sind als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

3. Vorrangende Bauteile

a) Strassenseite

aa) oberirdisch

§ 17. Baulinien dürfen um ein Zehntel des Baulinienabstandes, höchstens aber um 1,5 m durch Vorbauten wie Dächer, Balkone, Erker und Risalite überschritten werden.

² Erker, Risalite und Balkone dürfen sich nicht über mehr als die Hälfte, Erker allein nicht über mehr als ein Drittel der Fassadenbreiten erstrecken.

³ Vor Strassenlinien sind oberirdische Bauteile, die nicht ausschliesslich der Ausstattung und Verzierung der Gebäudewände dienen, nur zulässig:

a) 4,5 m über und 50 cm neben der Fahrbahn und anderen Strassenteilen, die mit Motorfahrzeugen benutzt werden dürfen;

b) 2,8 m über Trottoirs und anderen Strassenteilen, die nicht mit Motorfahrzeugen benutzt werden dürfen.

bb) unterirdisch

§ 18. Lichtschächte dürfen bis 40 cm und Fundamente unterhalb des ersten Untergeschosses bis 10 cm über die Strassenlinie vorragen.

² Andere oder weiter vorrangende unterirdische Bauteile setzen besondere Rechte zur Benutzung des öffentlichen Grundes voraus. Zur Überbauung von Grundstücksteilen vor der Strassenlinie genügt die Zusicherung eines solchen Rechts.

b) Hofseite

§ 19. Auf der Hofseite darf die zulässige Gebäudetiefe durch Balkone und überdeckte Terrassen überschritten werden.

² Die vorrangende Fläche der Balkone darf 10% der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht übersteigen. Sie darf 5% nicht übersteigen, wenn die hinter der Baulinie liegende Grundstücksfläche zu mehr als 50% überbaut ist. Flächen, die in einer Höhe von weniger als 2 m durch Balkone überlagert werden, gelten als überbaut.

³ Zur hinteren Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 6 m einzuhalten.

c) Beschränkungen

§ 20. Vorrangende Bauteile dürfen nicht in die für anrechenbare Fensterflächen nötigen Lichteinfallswinkel der auf anderen Grundstücken zulässigen Gebäude ragen.

² Die Lichteinfallswinkel sind auch zu gegenüberliegenden Baulinien einzuhalten.

³ Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen oder zur Verlängerung der Grenzlinien auf öffentlichem Grund müssen vorrangende Bauteile einen Abstand einhalten, der mindestens ihrer Tiefe entspricht.

⁴ Über dem obersten Vollgeschoss sind vorrangende Bauteile nur über vorragenden Bauteilen des obersten Vollgeschosses zulässig.

d) Abweichende Vereinbarungen

§ 21. Grenzabstände können herabgesetzt werden, wenn durch sie bestimmte Gebäudeabstände durch Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sichergestellt sind.

4. Höhen

a) Gebäudewände

aa) Höchsthöhe

§ 22. Wenn nichts anderes bestimmt ist, dürfen Gebäudewände folgende Höhen erreichen:

In der Zone 5a 18 m

In der Zone 4 14 m

In der Zone 3 11 m

In den Zonen 2 und 2a 8 m

² Dachgeschosse und beidseitig anbaubare Mauern dürfen bis zur Dachprofillinie reichen.

³ Quergiebel und Dachaufbauten mit einer Höchstbreite von 12 m dürfen die Dachprofillinie bis zur Höhe des Dachfirsts überschreiten, wenn sie nicht in die für anrechenbare Fensterflächen nötigen Lichteinfallswinkel der auf anderen Grundstücken zulässigen mehrgeschossigen Gebäude ragen.

bb) Beschränkung durch Lichteinfallswinkel

§ 23. Gebäudewände dürfen nicht in die für anrechenbare Fensterflächen nötigen Lichteinfallswinkel der auf anderen Grundstücken zulässigen mehrgeschossigen Gebäude ragen. Der Lichteinfallswinkel gilt als eingehalten, wenn die Abstände sämtlicher Gebäudeteile mindestens so gross sind wie ihre Höhen.

² Die Höhe von Gebäudeteilen auf der Strassenseite darf nicht grösser sein als ihr Abstand zur gegenüberliegenden Baulinie.

cc) Messung

§ 24. Die Wandhöhe wird in der Regel von der Baulinie oder, wenn die Höhe der Baulinie nicht festgelegt ist, von der Strassenlinie aus gemessen. An Strassen ohne Linien ist die Höhe der Strasse an der Grundstücksgrenze massgebend.

² Die Wandhöhe wird vom natürlichen oder abgegrabenen Boden an der höher liegenden Hauptfassade gemessen,

a) wenn er mehr als einen Meter über oder unter der im Regelfall massgebenden Linie liegt und

b) wenn in einem Abstand von 3 m oder mehr zu dieser Linie gebaut wird.

³ Die zulässige Wandhöhe vermindert sich um das Mass, in dem unter der massgebenden Linie liegende sichtbare Teile der Gebäudewände die Höhe von 3 m überschreiten.

⁴ Wenn die massgebende Höhe nicht überall gleich ist, wird die Wandhöhe von einer waagrechten Linie aus gemessen werden, die um die Hälfte der grössten Höhendifferenz, höchstens aber 1 m über dem tiefsten Punkt liegt. Die Unterteilung der Wand in Abschnitte mit verschiedenen Messpunkten ist zulässig.

b) Dachprofilinie

aa) Definition

§ 25. Die Dachprofilinie bezeichnet die Höchsthöhe der über den Gebäudewänden liegenden Gebäudeteile.

² Sie steigt bis zur zulässigen Firsthöhe in einem Winkel von 45°/360 von den Linien aus, an denen Gebäudewände an der Baulinie und auf der von der Baulinie abgewandten Gebäudeseite ihre grösste Höhe erreichen können.

bb) Firsthöhe

§ 26. Wenn der Schnittpunkt der Dachprofilinien nicht tiefer liegt, beträgt die zulässige Firsthöhe der Gebäude:

In der Zone 5a 24 m

In der Zone 4 20 m

In der Zone 3 17 m

In den Zonen 2 und 2a 12,5 m

² Die Firsthöhe wird von den gleichen Linien aus wie die Wandhöhe bestimmt.

5. Dachgestaltung

§ 27. Wenn sich aus anderen Vorschriften keine Einschränkungen ergeben, darf die Dachform innerhalb des zum Bauen zur Verfügung stehenden Raumes frei gewählt werden.

² Wenn nichts anderes vereinbart ist, müssen Quergiebel und Lukarnen über dem obersten zulässigen Vollgeschoss zu den Nachbargrenzen einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Die Summe ihrer Frontflächen darf auf keiner Gebäudeseite grösser sein als ein Rechteck von 60 cm Höhe und der Länge der Fassade.

³ In der Zone 2 darf die Frontfläche der Dachaufbauten um das in Absatz 2 bestimmte Mass auf einer Längsseite bis auf das Doppelte erhöht werden, wenn dadurch die Erscheinung des Gebäudes nicht erheblich beeinträchtigt wird und wenn dafür auf der andern Längsseite des Gebäudes ausser Gauben keinerlei Dachaufbauten erstellt werden.

⁴ Liftaufbauten über Dächern sind nur zulässig, wenn nicht mehr als ein Dachgeschoss erstellt wird, das nicht höher als 3 m ist.

6. Beschränkungen des Projektierungsspielraumes

§ 28. Die Bauflucht von Gebäuden muss durch die an der Baulinie stehenden Teile der Gebäudewände dominiert werden. Vor oder hinter der Baulinie liegende Gebäudeteile müssen sich in die Fassaden einordnen.

² Wenn Emissionen nicht ausreichend begrenzt werden können, kann eine Bauweise angeordnet werden, die ihre Ausbreitung hindert.

³ Wenn nicht bis an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut wird, muss der Abstand dazu mindestens 3 m betragen.

⁴ Der zur bestimmungsgemässen Nutzung nötige Lichteinfall auf Räume im gleichen Baublock muss gewahrt bleiben.

III. Andere Bebauungen

§ 29. Ausserhalb des Blockrandbereichs gelten die Vorschriften für Randbebauungen mit folgenden Abweichungen:

- a) Die Bebauung ist zulässig, soweit die hinter der Baulinie liegende Grundstücksfläche noch nicht zu 50% überbaut ist. Werden Teile der Freifläche im Blockrandbereich überbaut, ist die Bebauung ausserhalb des Blockrandbereichs in dem zur Einhaltung von 50% Freifläche nötigen Umfang zu beseitigen.
 - b) Sämtliche Gebäudeteile müssen einen Grenzabstand einhalten, der mindestens ihrer halben Höhe entspricht und nicht kleiner als 6 m sein darf. Die Höhen werden von der für die Wandhöhe massgebenden Linie aus bestimmt. An Wegen ohne Bauabstandslinien sind die Abstände zur Wegmitte einzuhalten.
 - c) Unterirdische und eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile, die insgesamt nicht mehr als 3 m und mit ihrem Boden nicht mehr als 50 cm aus dem natürlichen oder abgegrabenen Erdboden hervortreten, dürfen ausserhalb der für mehrgeschossige Bauten zulässigen Grundfläche erstellt werden und müssen keine Abstände einhalten. Wo mässig störende Betriebe zugelassen sind, ist eine Gesamthöhe von 4,5 m zulässig.
 - d) Zu Bauten auf dem gleichen Grundstück müssen keine Abstände eingehalten werden.
 - e) Die Dachprofilinie wird von den Hauptfassaden aus bestimmt.
- ² Die Vorschriften über Grenzabstände gelten nicht,
- a) wenn gemeinsam Baubewilligungen für mehrgeschossige Gebäude beantragt werden, die auf der Grenze zusammengebaut sind;
 - b) wenn eines der zusammengebauten Gebäude ersetzt wird;
 - c) wenn ein Grenzbaurecht besteht und keine Rechte Dritter berührt werden.
- ³ Abstände zu Grenzen ausserhalb des Blockrandbereichs dürfen bis auf 6 m herabgesetzt werden,
- a) wenn die für zulässige Nutzungen nötigen Lichteinfallswinkel durch Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gesichert sind oder
 - b) wenn nicht vorgeschrieben ist und darauf verzichtet wird, unterhalb der Eckpunkte der gesetzmässigen Lichteinfallswinkel liegende Räume für Nutzungen zu verwenden, die zur Grenze gerichtete Fenster voraussetzen.
- ⁴ Vereinbarungen über die Herabsetzung von Grenzabständen sind als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

IV. Zusätzliche Vorschriften für die Zone 2a

1. Allgemeine Regeln

§ 30. In der Zone 2a müssen mehrgeschossige Gebäude und Gebäudegruppen innerhalb rechtwinkliger Flächen von höchstens 25 m Länge und 12 m Breite gebaut werden. Für Gruppen von mindestens drei Einfamilienhäusern beträgt die Höchstlänge 35 m.

² Wenn nichts anderes vereinbart ist, muss der Abstand zu seitlichen Grundstücksgrenzen bis 24 m hinter der Baulinie 3 m und dahinter mindestens 6 m betragen.

³ Gebäude und Gebäudegruppen, zwischen denen der Abstand kleiner ist als die Summe der im Regelfall geltenden Grenzabstände, werden der gleichen Gebäudegruppe zugerechnet.

2. Einschränkungen

§ 31. Innerhalb einer Entfernung von 10 m muss parallel zur Baulinie gebaut werden, soweit es die Formen des Gebäudes oder der Baulinie zulassen.

² Die Verlängerung von Gebäudegruppen durch Anbauten bedarf der Zustimmung der am anderen Eckhaus Berechtigten, wenn sie auf beiden Seiten möglich wäre.

3. Erleichterungen

§ 32. Unterirdische und eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile, die insgesamt nicht mehr als 3 m und mit ihrem Boden nicht mehr als 50 cm aus dem natürlichen oder abgegrabenen Erdboden hervortreten, dürfen ausserhalb der für mehrgeschossige Bauten zulässigen Grundfläche erstellt werden und müssen keine Abstände einhalten.

² Balkone hinter der Baulinie dürfen die für mehrgeschossige Bauten zulässige Grundfläche überschreiten, wenn sie nicht in die durch Abstandsvorschriften bestimmten Freiräume ragen. Die Vorschriften über Balkone von Randbebauungen sind nicht anwendbar.

³ Nutzungsbeschränkungen, die sich aus dem Baumschutz ergeben, können durch grössere Gebäudelängen kompensiert werden, wenn es die Abstandsvorschriften zulassen.

V. Unbeachtliche Bauteile

§ 33. Wenn Nutzungspläne nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften über Abstände und die Begrenzung der Gebäudetiefe nicht

- a) für Fensterläden, Fenstergitter, Gesimse und andere Bauteile, die ausschliesslich der Ausstattung oder Verzierung der Gebäudewände dienen;
 - b) für Dachvorsprünge, Dachrinnen und Fallrohre, die nicht mehr als 1 m über die Baulinie oder über die zulässige Gebäudetiefe ragen.
- ² Höhenbegrenzungen und Lichteinfallswinkel gelten nicht für
- a) Bauteile wie Kamine, Oberlichtanlagen und Liftaufbauten, die aus technischen Gründen über dem Dach liegen müssen;
 - b) Geländer von Dachterrassen.

2. Abschnitt: Andere Zonen

I. Industrie- und Gewerbezone (Zone 7)

1. Nutzungsart

§ 34. Die Industrie- und Gewerbezone (Zone 7) ist bestimmt

- a) für Nutzungen, bei denen auf dem Grundstück Emissionen auftreten, die in Wohngebieten nicht zulässig oder nicht erwünscht sind;
 - b) für Nutzungen, die wegen der Gefahr von Störfällen aus Wohngebieten fernzuhalten sind;
 - c) für Lagerbauten und Abstellplätze.
- ² Andere Nutzungen sind zulässig, wenn sie nicht mehr Verkehr erzeugen als bei den bestimmungsgemässen Nutzungen im Durchschnitt entsteht oder wenn sie der bestimmungsgemässen Nutzung dienen.
- ³ Wohnungen dürfen nur für Personal erstellt werden, das zur Beaufsichtigung des Betriebes ständig auf dem Betriebsareal anwesend sein muss.

2. Nutzungsmass

§ 35. Wenn Bebauungspläne nichts anderes bestimmen und die Art der Nutzung keine Abweichungen erfordert, beträgt die Höchsthöhe der Gebäude 40 m.

² Am Zonenrand ist der Lichteinfallswinkel der Nachbarzone einzuhalten.

³ Baulinienüberschreitungen zur Erweiterung des nutzbaren Raumes sind unzulässig.

⁴ Über öffentlichen Strassen und Wegen und über den zur Erschliessung nötigen Zufahrten sind Dachvorsprünge erst von einer Höhe von 4,5 m an zulässig. Ihre Ausladung darf 1,0 m nicht übersteigen. Dachvorsprünge über Nachbargrundstücken sind unzulässig.

II. Zonen 6 und 5

§ 36. In den Zonen 6 und 5 gelten die Vorschriften für die Zonen 5a, 4, 3 und 2 mit folgenden Abweichungen:

- a) Die zulässige Bruttogeschossfläche entspricht der zulässigen Grundfläche der Vollgeschosse und eines 1,5 m hinter die Baulinie zurückgesetzten Dachgeschosses.
- b) Wenn Nutzungspläne oder besondere Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, ist die ganze Grundstücksfläche überbaubar.
- c) Die zulässige Geschossfläche über dem obersten Vollgeschoss entspricht der für die Nutzungsberechnung massgebenden Dachgeschossfläche.
- d) Mehrgeschossige Gebäude, die nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen einen Mindestabstand von 3 m dazu einhalten.
- e) Die Höhe der Gebäudewände darf 20 m in der Zone 6 und 18 m in der Zone 5 nicht übersteigen.
- f) Die Gebäudehöhe ist auf 25 m in der Zone 6 und auf 24 m in der Zone 5 begrenzt.
- g) In der Zone 5 darf die Höhe von Gebäudeteilen auf der Strassenseite höchstens 4 m grösser sein als ihr Abstand zur gegenüberliegenden Baulinie. In der Zone 6 gilt diese Beschränkung, wenn die Gebäudehöhen auf der gegenüberliegenden Strassenseite ebenfalls durch den Baulinienabstand beschränkt werden.

III. Stadt- und Dorfbild-Schutzzone

§ 37. In der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone sind die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz und der entsprechende Charakter der bestehenden Bebauung zu erhalten. Fassaden, Dächer und Brandmauern dürfen nicht abgebrochen werden.

² Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur zulässig:

- a) wenn keine Beeinträchtigung von historisch oder künstlerisch wertvoller Substanz eintritt oder ausnahmsweise, wenn deren Rekonstruktion gewährleistet ist;
- b) wenn überwiegende öffentliche Interessen den Abbruch erfordern.

³ Mit dem Abbruch darf erst begonnen werden, wenn die unverzügliche Durchführung der Bauarbeiten, die den Abbruch bedingen, gesichert ist.

⁴ Um-, Aus- und Neubauten sind nur zulässig, wenn keine nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz beeinträchtigt wird. Sie haben sich an die historischen Baufluchten, Brandmauern, Geschosshöhen und Dachformen zu halten. Die zuständige Behörde kann Ausnahmen zulassen, namentlich solche, die zur Schaffung von Wohnraum oder zur Ausübung von Handel und Gewerbe notwendig sind, sofern der historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

⁵ Die zuständige Behörde kann im Interesse der Erhaltung oder Rekonstruktion historisch oder künstlerisch wertvoller Substanz Abweichungen von den gesetzlichen Vorschriften verlangen und zulassen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

IV. Stadt- und Dorfbild-Schonzone

§ 38. In der Stadt- und Dorfbild Schonzone darf der nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben.

² Abweichungen vom Baukubus und von der Massstäblichkeit sind anzuordnen, wenn sie durch den nach aussen sichtbaren historischen oder künstlerischen Charakter der bestehenden Bebauung geboten sind, und zuzulassen, wenn ein öffentliches Interesse an ihrer Beibehaltung fehlt oder das private Interesse an der Abweichung überwiegt.

³ Ferner können Ausnahmen von den gesetzlichen Vorschriften zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde.

⁴ Weder durch Abweichungen noch durch Ausnahmen darf der im Strassenbild sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung beeinträchtigt werden.

⁵ Für bauliche Änderungen gelten im übrigen die Vorschriften derjenigen Zone, die durch die Geschosshöhe der zugelassenen Bebauung bestimmt wird.

V. Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse

§ 39. Die Nutzung von Grundstücken in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird festgelegt

- a) durch den Beschluss, mit dem die Zone festgesetzt wird,
- b) durch Bebauungspläne oder
- c) durch Genehmigung der Bauprojekte in einem Planungsverfahren des Regierungsrates oder des Gemeinderates.

² Am Zonenrand ist der Lichteinfallswinkel der Nachbarzone einzuhalten.

VI. Grünzone

1. Grünanlagen

§ 40. Grünanlagen sind der Ausstattung des Baugebietes dienende Grünflächen, besonders Parkanlagen, Sportplätze und Gartenareale.

² In Grünanlagen sind zulässig:

- a) die zur Erschliessung, Ausstattung und Ausschmückung von Grünanlagen üblichen Bauten und Anlagen;
- b) unterirdische Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse, die die oberirdische Nutzung nicht beeinträchtigen.

2. Landwirtschaftsgebiete

§ 41. In den Landwirtschaftsgebieten sind Bauten und Anlagen gestattet, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt eine engere Umschreibung der Zonenkonformität durch Zonenpläne.

² Bei der Standortwahl ist auf die rationelle Bewirtschaftung des Bodens, auf die Bedürfnisse des Betriebs, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf Natur- und Kulturdenkmäler Rücksicht zu nehmen.

3. Übrige Gebiete in der Grünzone

§ 42. Wenn keine abweichenden Vorschriften gelten, richtet sich die zulässige Nutzung der weder als Grünanlagen noch als Landwirtschaftsgebiete bezeichneten Teile der Grünzone nach den Vorschriften für Landwirtschaftsgebiete.

3. Abschnitt: Keiner Zone zugewiesene Gebiete

§ 43. Keiner Zone werden zugewiesen:

- a) Gebiete, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist;
- b) Gebiete, in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll.

² Bauten und Anlagen in diesen Gebieten bedürfen einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

4. Abschnitt: Besondere Verhältnisse

1. Zonengrenzen

§ 44. Für Gebäude auf Zonengrenzen gelten die Profile der Zone mit der grösseren Geschosszahl.

² Soweit es zur Vermeidung ungesetzlicher Zustände oder störender Gegensätze nötig ist, muss die Bauweise den Vorschriften der Zone mit der kleineren Geschosszahl angepasst werden.

³ Die Vorschriften über Gebäudetiefen in den Zonen 7, 6 und 5 und über Gebäudehöhen in der Zone 7 sind in anderen Zonen nicht anwendbar. Die Vorschriften über die Höhe der Gebäudewände an der Baulinie in den Zonen 7, 6 und 5 sind nur anwendbar, wenn die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Strassenseite ebenfalls in einer der drei Zonen liegen.

⁴ In der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone und in der Stadt- und Dorfbild-Schonzone gehen die Vorschriften für diese Zonen vor.

2. Öffentliche Gewässer

§ 45. Wo Bauabstandslinien fehlen, beträgt der Mindestabstand von Gebäuden zu oberirdischen öffentlichen Gewässern 6 m.

3. Politische Grenzen

§ 46. Gebäude müssen zu Kantons- oder Gemeindegrenzen einen Abstand von mindestens 2 m einhalten.

5. Abschnitt: Benutzung von Nachbargrundstücken

I. Durch Bauten

1. Bedingungen

§ 47. Scheidemauern von Gebäuden dürfen zur Hälfte auf *das Nachbargrundstück* gestellt werden,

a) wenn auf beiden Seiten Randbebauungen zulässig sind,

b) wenn sie die Grenze nicht um mehr als 20 cm überschreiten.

² Fundamente unterhalb des ersten Untergeschosses dürfen die Nachbargrenze bis zu 30 cm überschreiten.

³ Eine Entschädigung für die Beanspruchung des fremden Bodens ist nicht geschuldet.

⁴ Die Parteien können die Errichtung von Grenzvorrichtungen und weiterer Bauten auf der Grenze vereinbaren, an denen sie gemeinsam interessiert sind.

2. Kostenaufteilung

§ 48. Wer an eine auf der Grenze stehende Gebäudemauer anbaut, hat den halben Wert der mitbenutzten Teile zu vergüten.

² Wer die Mauer zum Befestigen von Spalieren, Haken und dergleichen benutzt, hat den dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

³ Muss die Mauer ersetzt, instand gestellt oder an eine Vorschrift angepasst werden, ist für die Kostenaufteilung massgebend, was für ein Interesse die Parteien daran haben.

3. Grenzänderungen

§ 49. Wenn eine auf der Grenze stehende Mauer beim Anbau ersetzt werden müsste und überwiegende Interessen dagegen sprechen, ist die Grenze auf Antrag einer Partei an die Aussenseite der Mauer zu verlegen.

² Die Grenze ist auf Antrag einer Partei in die Mauermitte zu verlegen, wenn eine auf der Grenze stehende Mauer einseitig verbreitert worden ist und die andere Partei die neuen Teile mitbenutzen will.

³ Es gelten die Vorschriften über die Grenzregulierung.

II. Vorübergehende Benutzung

§ 50. Zur Errichtung und zum Unterhalt von Bauten an oder auf der Grundstücksgrenze darf das Nachbargrundstück bis auf 2,5 m Entfernung von der Grenze benutzt werden. Der dadurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.

² Ohne Zustimmung der anderen Partei ist die Benutzung erst zulässig, wenn die Schadenersatzleistung sichergestellt ist. Höhe und Art der Sicherstellung werden durch Verfügung des Zivilgerichts bestimmt.

III. Streitigkeiten

§ 51. Streitigkeiten über die Benutzung von Nachbargrundstücken und über die gegenseitigen finanziellen Ansprüche der Beteiligten unterstehen der Zivilgerichtsbarkeit.

6. Abschnitt: Nutzung der Freiflächen

1. Hinter der Baulinie

a) Gärten und Grünflächen

§ 52. Von der Fläche hinter der Baulinie, die oberirdisch nicht überbaut werden darf, müssen mindestens zwei Drittel als Garten oder Grünfläche angelegt werden. Dies gilt nicht in den Zonen 7, 6 und 5.

² In Gärten oder auf Grünflächen sind Bauten zulässig, die nach ortsüblicher Auffassung zur Ausstattung von Gärten gehören, wenn sie sich gut einordnen.

³ Bauten und Anlagen unter als Gärten oder Grünflächen anzulegenden Grundstücksteilen müssen mit einer ausreichenden Erdschicht überdeckt werden.

b) Lager- und Abstellplätze

§ 53. In ganz oder teilweise zum Wohnen bestimmten Zonen sind Lager- und Abstellplätze auf Freiflächen nur zulässig, soweit sie der Nutzung von Gebäuden auf demselben Grundstück dienen und keine öffentlichen und keine überwiegenden privaten Interessen beeinträchtigen. Sie dürfen keine als Gärten oder Grünflächen anzulegenden Grundstücksteile in Anspruch nehmen.

² Die Vorschriften über Abfallanlagen und über Autoabstellplätze bleiben vorbehalten.

c) Unterirdische Bauten

§ 54. Die über unterirdischen Bauten liegende Erdschicht darf die Höhe des natürlichen oder abgegrabenen Erdbodens nur übersteigen, wenn es die Gestaltung des Gartens oder der Grünfläche rechtfertigt.

2. Vorgärten

§ 55. Die zwischen der Bau- und der Strassenlinie liegende Grundstücksfläche ist als Garten oder Grünfläche anzulegen und vom öffentlichen Grund abzugrenzen, soweit sie nicht durch Vorbauten, Zugänge und andere standortgebundene Bauten, Anlagen und Einrichtungen in Anspruch genommen wird.

² Bauten, die nach ortsüblicher Auffassung zur Ausstattung von Gärten gehören, sind zulässig, wenn sie sich gut in den Garten oder in die Grünfläche und in das Strassenbild einordnen.

³ Unter der gleichen Bedingung sind gedeckte Abstellplätze für Velos, Motorfahräder und Kinderfahrzeuge zulässig, wenn es dafür keinen anderen geeigneten Standort gibt.

⁴ Bei einem Baulinienabstand von 18 m und mehr dürfen Aushängeschilder, Laternen und Reklamen bis in die Mitte des Vorgartens, höchstens aber 50 cm weiter als Vorbauten über die Baulinie ragen.

3. Vor Strassen- und Weglinien

§ 56. Vor Strassen- und Weglinien können Bauten und Anlagen, die den Vorschriften über vorragende Bauteile nicht entsprechen, bewilligt werden:

- a) als Provisorien bis zur Übertragung des Besitzes auf das zur Enteignung berechnigte Gemeinwesen;
- b) nach den Vorschriften über die Benutzung des öffentlichen Grundes, wenn ein Benutzungsrecht zugesichert ist.

4. Einfriedungen

§ 57. Einfriedungen in ganz oder teilweise zum Wohnen bestimmten Zonen dürfen nicht höher als 2 m sein. In anderen Zonen, bei einem Grenzabstand von mindestens 3 m oder abweichender Vereinbarung dürfen sie nicht höher als die an der Grenze zulässigen Gebäude sein.

² Als Einfriedungen gelten auch Mauern.

³ Der Regierungsrat regelt, wie Einfriedungen zu verankern sind, wie sie beschaffen sein dürfen und wie ihre Höhe zu messen ist.

7. Abschnitt: Gestaltung von Bauten und Anlagen

§ 58. Bauten, Anlagen, Reklamen, Aufschriften und Bemalungen sind mit Bezug auf die Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Die Gestaltung des öffentlichen Grundes und seiner Ausstattung hat erhöhten Ansprüchen zu genügen.

³ Durch Verordnung wird bestimmt, wo Fremdreklamen weitergehenden Beschränkungen unterliegen oder verboten sind.

3. Kapitel: Bauweise und Ausstattung

I. Sicherheit

1. Grundsätze

§ 59. Bauten und Anlagen müssen sicher sein.

² Sie müssen so konzipiert, erstellt, ausgestattet, betrieben und unterhalten werden, dass Menschen keinen vermeidbaren Gefahren ausgesetzt werden.

³ Zum Schutz wichtiger Bauten und Anlagen und von Kulturgütern können zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen verlangt werden.

⁴ Wenn nicht auf andere Weise gewährleistet ist, dass die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten werden, müssen die Gebäude an den Nachbargrenzen durch Brandmauern abgeschlossen werden.

2. Sanierungen

§ 60. Bauten und Anlagen, die dem für Neubauten geltenden Stand der Sicherheit nicht entsprechen, müssen saniert werden,

a) wenn sie schwere Sicherheitsmängel aufweisen oder

b) wenn sie in Notstandsfällen funktionsfähig bleiben müssen und dazu nicht sicher genug sind.

² Der Regierungsrat bezeichnet die Bauten und Anlagen, die in Notstandsfällen funktionsfähig bleiben müssen, den zu erreichenden Stand der Sicherheit und die Sanierungsfristen.

³ Der Kanton hat Entschädigung zu leisten, wenn und soweit er die Sanierung privater Bauten und Anlagen anordnet, damit sie in Notstandsfällen funktionsfähig bleiben. Er ist zum Rückgriff berechtigt, wenn die Sanierung die Erfüllung von Aufgaben eines anderen Gemeinwesens gewährleisten soll.

II. Vermeidung von Störungen

§ 61. Bauten und Bauteile sind so zu erstellen, dass sie die Benutzung des öffentlichen Grundes und der Nachbargrundstücke nicht behindern können.

² Dachwasser darf nicht auf Strassen, Wege oder Nachbargrundstücke fließen.

³ Türen, Fenster, Storen und dergleichen dürfen nicht in den für den Verkehr bestimmten Raum von Strassen und Wegen aufgehen, Bäume und Sträucher nicht auf ihn hinausragen. Für den Verkehr bestimmt ist in der Regel der Raum bis 4,5 m über und 50 cm neben Fahrbahnen und 2,5 m über Trottoirs und Wegen.

⁴ Wer den Grundwasserstrom staut oder ablenkt, hat für die Vermeidung von Schäden zu sorgen. Sollen dazu fremde Grundstücke in Anspruch genommen werden, müssen die Berechtigten zustimmen. Lehnen sie nötige und zumutbare Massnahmen ab, gelten Einwirkungen auf ihre Grundstücke als gerechtfertigt, die durch die Veränderung des Grundwasserstromes entstehen.

⁵ Beim Bauen sind Vorkehrungen zum Schutz von Personen und Sachen vor vermeidbaren Einwirkungen zu treffen.

III. Behindertengerechtes Bauen

§ 62. Bauten und Anlagen, die öffentlich zugänglich sind oder in denen Leistungen öffentlich angeboten werden sollen, müssen so erschlossen und eingerichtet werden, dass sie von Behinderten benutzt werden können.

² Gebäude, die Wohnungen oder für Behinderte geeignete Arbeitsplätze enthalten, müssen einen für Behinderte geeigneten Zugang haben. Sie müssen so erstellt werden, dass sie ohne vermeidbare Umbauten den Bedürfnissen Behinderter angepasst werden können, soweit es ohne Nachteil möglich ist. Ausgenommen sind Einfamilienhäuser.

³ Der Regierungsrat bezeichnet eine Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen. Die Beratungsstelle kann Baueinsprache und Rekurs erheben.

IV. Belichtung und Lüftung

1. Fenster

a) Mindestgrösse

§ 63. Die Fensterfläche von Wohn- und Schlafzimmern sowie von Küchen und Wohnküchen darf nicht kleiner als ein Zehntel der Bodenfläche sein. In Dachgeschossen genügt ein Fünfzehntel.

² Dasselbe gilt für andere zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume, soweit ihre Ausstattung mit Fenstern möglich und für die vorgesehene Nutzung sinnvoll ist und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

³ Abweichende Vorschriften des Bundes bleiben vorbehalten.

b) Anrechenbare Flächen

§ 64. Angerechnet werden Fenster mit einem Lichteinfallswinkel zur Horizontalen von höchstens $60^\circ/360$ in den Zonen 6 und 5 und $45^\circ/360$ in den anderen mit Ziffern bezeichneten Zonen. In Ecklagen und innerhalb des Blockrandbereichs wird seitliches Licht angerechnet, wenn es in einem Winkel von mindestens 30° vom Scheitelpunkt eines ausreichenden rechtwinklig zu einer Fensteröffnung angelegten Lichteinfallswinkels aus einfällt.

² Gegen eine Baulinie gerichtete Fensterflächen oberirdischer Geschosse werden auch angerechnet, wenn die Lichteinfallswinkel nicht eingehalten sind.

³ Fensterflächen und Lichteinfallswinkel werden an der Aussenseite des Gebäudes bestimmt. Der Lichteinfallswinkel zur Horizontalen muss auf der Höhe des Zimmerbodens eingehalten sein.

⁴ Der vorgeschriebene Lichteinfall kann durch Dienstbarkeiten sichergestellt werden. Die Dienstbarkeiten dürfen ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.

2. Lüftung

§ 65. Zur Benutzung durch Menschen oder Tiere bestimmte Räume müssen genügend gelüftet werden können.

² Wenn es zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen nötig ist, sind Lüftungsanlagen einzubauen.

3. Raumhöhe

§ 66. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen mindestens 2,5 m hoch sein. In den Zonen 2 und 2a genügen 2,3 m.

² In abgeschrägten Räumen muss die Mindesthöhe über den zum Gehen oder Stehen nötigen Flächen eingehalten sein.

V. Dämmung und Abdichtung

§ 67. Gebäude sind den Anforderungen des Gesundheits- und des Umweltschutzes und einer sparsamen und rationellen Energienutzung entsprechend vor Kälte und Wärme, Feuchtigkeit und Lärm zu schützen.

VI. Ausstattung

1. Sanitäre Einrichtungen

§ 68. Gebäude müssen die für ihre zweckentsprechende Verwendung nötigen sanitären Einrichtungen enthalten.

² Tiefliegende Räume und Anlagen sind vor den Folgen des Rückstaus von Abwasser in der Kanalisation zu schützen.

³ Die Einrichtungen müssen nach dem Stand der Technik erstellt werden. Sie müssen dauernd für ihren bestimmungsgemässen Gebrauch taugen.

2. Kochbereich

§ 69. Wohnungen müssen einen Kochbereich mit Anschlüssen für Energie, Wasser und Abwasser enthalten.

3. Abstellraum

§ 70. Für Wohnungen muss Abstellraum zur Verfügung stehen, der 10 Prozent der Wohnfläche, mindestens jedoch 4 m² und höchstens 15 m² umfassen muss.

² Abfallbehälter müssen den Vorschriften über Abfallsammlungen entsprechend untergebracht und bereitgestellt werden können.

4. Spiel- und Aufenthaltsflächen im Freien

§ 71. Auf Grundstücken mit mehr als fünf für Familien geeigneten Wohnungen müssen alle Zugang zu einer Spiel- und Aufenthaltsfläche im Freien haben.

5. Dachflächen

§ 72. Ungenutzte Flachdächer sind mit einer Vegetationsschicht zu überdecken.

6. Abstellplätze für Fahrzeuge

a) Velos, Mofas und Kinderfahrzeuge

§ 73. Bauten und Anlagen sind mit den für ihre zweckentsprechende Verwendung nötigen Abstellplätzen für Velos, Motorfahräder und Kinderfahrzeuge auszustatten.

² Wenn keine überwiegenden Interessen dagegen sprechen, müssen die Abstellplätze so erschlossen werden, dass die Fahrzeuge nicht getragen werden müssen.

³ Abstellplätze von Läden und Grossüberbauungen müssen von der Strasse her gut zugänglich sein.

b) Autos

§ 74. Die Zahl der Abstellplätze für Personenwagen ist durch Verordnung zu beschränken. Die Regelung hat zu berücksichtigen:

a) die überbaute Fläche;

b) die Zahl der Wohnungen oder der nach der Erfahrung zu erwartenden Arbeitsplätze;

c) die Qualität der Verkehrserschliessung, besonders die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

² In Gebieten, die vom Motorfahrzeugverkehr zu entlasten sind, können Abstellplätze, die nicht zu einer Wohnung oder zu einem Arbeitsplatz gehören, ausgeschlossen oder auf den für unvermeidbare Fahrten bestehenden Bedarf beschränkt werden.

c) Sonderfälle

§ 75. Liegen die Abstellplätze nicht auf demselben Grundstück, sind sie den Bauten und Anlagen durch Grundbucheinträge zuzuordnen. Die Einträge dürfen ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde nicht geändert oder gelöscht werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.

⁴ Bebauungspläne können abweichende Vorschriften über Abstellplätze für Fahrzeuge enthalten.

VII. Kennzeichnung der Gebäude

§ 76. Jedes Gebäude wird mit einer Adresse bestehend aus einem Strassennamen und einer Hausnummer bezeichnet.

² Gebäude mit mehreren Eingängen können mit mehreren Adressen bezeichnet werden.

³ Die Gebäude sind einheitlich zu kennzeichnen.

4. Kapitel: Abweichungen

I. Bestandesschutz

1. Grundsatz

§ 77. Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand geschützt.

² Sie dürfen unterhalten und wie bisher genutzt werden, auch wenn sie den geltenden Vorschriften und Plänen widersprechen.

³ Sie dürfen umgebaut, erweitert und anders genutzt werden, wenn sie in einer Bauzone liegen und wenn dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen oder gegen öffentliche und nachbarliche Interessen verstossen wird als bisher.

⁴ Die Änderungen müssen den Vorschriften entsprechen, die ohne Beeinträchtigung des Besitzstandes eingehalten werden können.

2. Zusätzliche Dämmung

§ 78. Strassen- und Weglinien, Baulinien, Bauabstandslinien und Baugrenzen sowie Begrenzungen der Tiefe und der Länge von Gebäuden dürfen zur Wärme- oder Schalldämmung bestehender Gebäude überschritten werden,

- a) soweit es zur Begrenzung des Wärmedurchgangs auf die für Neubauten geltenden Werte oder zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung von Fenstern nötig ist,
- b) wenn andere Methoden sich dazu wesentlich schlechter eignen oder einen unverhältnismässigen Aufwand erfordern und
- c) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

² Masse, Abstände und Lichteinfallswinkel werden nach der Wärme- oder Schalldämmung von den gleichen Punkten aus bestimmt wie zuvor. Mehrwertabgaben und Erschliessungsbeiträge werden nicht erhoben.

3. Beschränkungen

§ 79. Widersprechen die Bauten und Anlagen Nutzungsplänen, die zur Enteignung berechtigen, besteht kein Anspruch auf Entschädigung des durch die Veränderungen geschaffenen Mehrwerts. Erweiterungen können nur als Provisorien bis zur Übertragung des Besitzes auf das zur Enteignung berechnigte Gemeinwesen oder Unternehmen bewilligt werden. Die Beschränkungen sind vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

² Auf die Erweiterung, die Änderung oder den Wiederaufbau von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen gibt die Besitzstandgarantie keinen Anspruch.

³ Die Besitzstandgarantie entbindet nicht von gesetzlichen Unterhalts-, Anpassungs- und Sanierungspflichten und schützt nicht vor Enteignung, Bodenordnungsmassnahmen und allgemein verbindlichen Nutzungsbeschränkungen.

II. Ausnahmen

1. Ausnahmbewilligungen

a) Grundsatz

§ 80. Das zuständige Departement kann auf Gesuch Abweichungen von Bauvorschriften zulassen, wenn wichtige Gründe dafür sprechen und wenn die öffentlichen Interessen und wesentliche nachbarliche Interessen gewahrt werden.

² Für provisorische Bauten und Anlagen kann die für die Baubewilligung zuständige Behörde Abweichungen zulassen, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

³ Ausnahmbewilligungen für Bauten und Anlagen in den Landgemeinden setzen die Zustimmung des Gemeinderates voraus. Gegen die Verweigerung der Zustimmung kann Rekurs bei der Baurekurskommission erhoben werden. Den Gemeinden steht der Rekurs gegen den Entscheid der Baurekurskommission zu.

b) Einschränkungen

§ 81. Grössere Geschossflächen oder Ausnutzungsziffern dürfen nur bewilligt werden,

- a) zur Vermehrung der unterirdischen Nutzung;
- b) wenn schädliche oder lästige Einwirkungen anders nicht zweckmässig vermieden werden können;
- c) wenn ein Gewerbebetrieb anders nicht zweckmässig erweitert werden kann. Die Erweiterungsbauten müssen die für eingeschossige Bauten an der Grundstücksgrenze geltenden Höchstmasse einhalten.

² Grössere Gebäudehöhen dürfen nur bewilligt werden, um grössere Höhen von Geschossen zu ermöglichen, die ohne Ausnahmegewilligung errichtet werden könnten.

³ Von den Vorschriften über die Art und das Mass der Grundstücksnutzung abweichende Provisorien dürfen nur aus besonderem Anlass errichtet werden. Sie dürfen nicht länger bestehen bleiben als es der Zweck des Anlasses erfordert.

⁴ Für die Errichtung oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen müssen auch die bundesrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sein. Die Erneuerung, die Änderung oder der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen darf nur bewilligt werden, wenn es mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist.

c) Nebenbestimmungen

§ 82. Zur Wahrung öffentlicher oder nachbarlicher Interessen können Ausnahmegewilligungen befristet, auf Widerruf, unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden.

² Abweichungen von Nutzungsplänen, die zur Enteignung berechtigen, können nur als Provisorien bis zur Übertragung des Besitzes auf das zur Enteignung berechnigte Gemeinwesen oder Unternehmen bewilligt werden. Ansprüche auf Entschädigung der durch die Veränderungen geschaffenen Mehrwerte sind ausgeschlossen.

³ Befristungen und Widerrufsvorbehalte sind im Grundbuch anzumerken. Befristungen, die nicht im Hinblick auf eine Enteignung verfügt werden, können angemerkt werden.

2. Ausnahmeverbote

§ 83. Vorschriftsgemässen Bauvorhaben kann die Bewilligung verweigert werden,

- a) wenn sie schwer gegen öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen verstossen und
- b) wenn eine diese Interessen wesentlich besser wahrende Änderung des Vorhabens ohne unzumutbare Nachteile möglich ist.

5. Kapitel: Vollzug

I. Zuständigkeit

§ 84. Der Vollzug der Bauvorschriften ist Sache des Kantons.

² Der Regierungsrat kann Vollzugaufgaben den Gemeinden übertragen, wenn sie darum ersuchen.

³ Er kann die Vollzugsorgane ermächtigen, Prüfungs-, Überwachungs- und Beratungsaufgaben Dritten zu übertragen.

⁴ Baubegehren für Vorhaben in einer Landgemeinde sind dem Gemeinderat zur Stellungnahme vorzulegen.

II. Art und Umfang

§ 85. Der Regierungsrat bestimmt, wie die Bauvorschriften zu vollziehen sind.

² Er kann Vorschriften bezeichnen, deren Einhaltung von den Vollzugsorganen nicht, nur teilweise oder nur auf Antrag überwacht werden muss, sofern es das übergeordnete Recht zulässt und der Rechtsschutz nicht beschränkt wird.

III. Koordination

§ 86. Ist ein Bauvorhaben von mehreren Behörden zu prüfen, sind die Entscheide aufeinander abzustimmen.

² Wenn Gesetze oder Verordnungen nichts anderes bestimmen, ist das Baubewilligungsverfahren das Leitverfahren.

³ Die Verordnung kann Ausnahmen von der Koordinationspflicht für Entscheide vorsehen, die für die Zulässigkeit des Vorhabens nicht wesentlich sind.

IV. Behandlungsdauer

§ 87. Über Baubegehren und Einsprachen entscheidet die Baubewilligungsbehörde in der Regel innerhalb von drei Monaten.

² Über komplizierte Bauvorhaben, insbesondere solche mit Umweltverträglichkeitsprüfung, entscheidet die Baubewilligungsbehörde in der Regel spätestens ein Jahr nach Einreichung des Baubegehrens.

V. Befugnisse der Vollzugsorgane

1. Kontrollen

§ 88. Soweit es zum Vollzug der Bauvorschriften nötig ist, haben die Berechtigten den Vollzugsorganen und ihren Beauftragten das Betreten von Grundstücken und Räumen zu gestatten.

² Wenn es zur Feststellung wichtiger rechtserheblicher Tatsachen nötig ist, können die Vollzugsorgane und ihre Beauftragten Grundstücke und Räume auch ohne Wissen oder gegen den Willen der Berechtigten betreten und dazu polizeiliche Hilfe in Anspruch nehmen.

2. Abwehrmassnahmen

§ 89. Das zuständige Vollzugsorgan verfügt die Einstellung der Bauarbeiten,

- a) wenn für das Vorhaben nötige Bewilligungen fehlen;
- b) wenn vom bewilligten Projekt abgewichen wird oder Vorschriften missachtet werden;
- c) bei drohender Gefahr.

² Es beschränkt oder verbietet die Benutzung von Bauten und Anlagen,

- a) wenn es zum Schutz von Menschen, der Umwelt oder erheblicher Sachwerte nötig ist;
- b) um zu vermeiden, dass aus einer bösgläubigen Widerhandlung gegen Bauvorschriften Nutzen gezogen werden kann.

³ Die gestützt auf diese Bestimmungen erlassenen Verfügungen sind sofort vollstreckbar. Das zuständige Vollzugsorgan kann die Vollstreckung aufschieben, wenn es wichtige Interessen von Nutzungsberechtigten rechtfertigen.

3. Ersatzvornahme

§ 90. Die Vollzugsorgane können Leistungen auf Kosten der säumigen oder verhinderten Pflichtigen erbringen oder durch Dritte erbringen lassen.

² Die Kosten der Ersatzvornahme und ihre Verzinsung sind öffentlich-rechtliche Grundlasten, die den anderen dinglichen Rechten vorgehen.

³ Die Grundlasten können im Grundbuch angemerkt werden. Bei fehlender Anmerkung tritt die persönliche Haftung der Pflichtigen an die Stelle der Grundstückshaftung, wenn das Grundstück nach der Ersatzvornahme durch ein der Handänderungssteuer unterliegendes Rechtsgeschäft veräussert wird.

VI. Rechtspflege

1. Baueinsprache

§ 91. Baueinsprache kann erheben,

- a) wer durch das Baubegehren berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse daran hat, dass es abgewiesen oder geändert wird;
- b) wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist.

² Aus der Begründung muss mindestens hervorgehen, warum das Bauvorhaben beanstandet wird.

³ Einspracheverfahren werden durch öffentliche Anzeige eingeleitet. Während der Einsprachefrist ist durch Hinweise im Gelände wie Schilder oder Profile auf das Bauvorhaben aufmerksam zu machen. Die Verordnung bestimmt die Einzelheiten und die Ausnahmen.

2. Baurekurs

§ 92. Verfügungen, die sich auf die Bauvorschriften stützen, können nach den allgemeinen Bestimmungen bei der Baurekurskommission angefochten werden.

² Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

2. Teil: Planung, Bodenordnung, Erschliessung

6. Kapitel: Planung

1. Abschnitt: Grundsätze

§ 93. Die in diesem Gesetz umschriebenen Planungsaufgaben sind nach den vom Bund festgelegten Grundsätzen der Raumplanung zu erfüllen.

² Insbesondere haben sich alle Planungen und die Projektierung öffentlicher Bauten und Anlagen nach den Zielen und den Planungsgrundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung zu richten.

2. Abschnitt: Richtplanung

§ 94. Der Regierungsrat erlässt den kantonalen Richtplan.

² Regierungsrat und Gemeindebehörden können weitere Richtpläne erlassen. Die Vorschriften des Bundesrechts über die Verbindlichkeit und Anpassung des kantonalen Richtplans gelten sinngemäss.

³ Richtpläne der Gemeinden werden für die kantonalen Behörden verbindlich, wenn sie der Regierungsrat genehmigt hat.

3. Abschnitt: Nutzungsplanung

A. PLÄNE

I. Zonenpläne

§ 95. Durch Zonenpläne werden festgelegt:

1. Baugebiete und Gebiete ausserhalb der Bauzonen.
 2. Die Zonen und Gebiete, für die dieses Gesetz Vorschriften enthält.
 3. Nach anderen Gesetzen festzulegende Zonen und Gebiete.
 4. Die zulässigen Arten der baulichen Nutzung wie Wohnen und Gewerbe.
 5. Gebiete in Wohn- und Gewerbebezonen, in denen Nutzungen nach den für die Zone 7 geltenden Vorschriften bewilligt werden können.
- ² Zonenpläne orientieren über Gebiete, die als Allmend, Wald oder Bahnareal bezeichnet sind oder in denen Bebauungspläne gelten.
- ³ Die Landgemeinden können weitere Nutzungszonen festlegen und die dazu gehörenden Vorschriften erlassen.

II. Linienpläne

1. Strassen-, Weg- und Baulinien

a) Definitionen

§ 96. Strassenlinien bezeichnen die Grenzen der für Autos offenen Strassen; Weglinien die Grenzen von Verkehrswegen, die nicht für Autos bestimmt sind.

² Strassen- und Weglinien können bezeichnen:

- a) Grundstücke oder Grundstücksteile, die erst abgetreten werden müssen, wenn die darauf stehenden Bauten und Anlagen beseitigt sind (Bauflichtlinien).
- b) Teile öffentlicher Strassen oder Wege auf Grundstücken unter Arkaden (Arkadenlinien).

³ Baulinien bestimmen, wo die Fluchten von Randbebauungen an Strassen und an den zur Grundstückserschliessung bestimmten Wegen zu verlaufen haben.

b) Grundlagen

§ 97. Strassen-, Weg- und Baulinien müssen auf einem Erschliessungsplan beruhen, der im gleichen Verfahren festzusetzen ist wie die Linien.

² Der Erschliessungsplan legt fest:

1. Das Längen- und das generelle Querprofil der Strasse oder des Weges.
2. Die Bebaubarkeit der Strasse.
3. Die Masse des Raumes unter Arkaden.

³ Der Erschliessungsplan kann festlegen:

1. Die Höhe der Baulinien.
2. Die Bauabstände an Wegen und nicht bebaubaren Strassen.
3. Die Gestaltung und Ausstattung der Strasse oder des Weges.
4. Grünflächen und Grünanlagen.
5. Die Belastbarkeit von Bauten unter Strassen und Wegen.
6. Vorkehrungen für Behinderte.
7. Abweichende Vorschriften über das Bauen an den Baulinien und über die Nutzung von Vorgärten.

c) Projektierungsvorschriften

§ 98. Der Erschliessungsplan muss auf den zu erwartenden Gebrauch der Strasse oder des Weges abgestimmt sein.

² Der Baulinienabstand muss mindestens 12 m betragen. Ist die Strasse nur einseitig bebaubar, beträgt der Mindestabstand zur gegenüberliegenden Strassenlinie 7 m.

³ Wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, müssen Strassen und Wege mit Fussgängerkehr behindertengerecht projektiert werden.

2. Bauabstandslinien und Baugrenzen

§ 99. Bauabstandslinien bezeichnen den kleinsten zulässigen Abstand der Gebäude von anderen Bauten und Anlagen oder Flächen mit anderer Nutzung. Sie gehen den Abstandsvorschriften vor.

² Baugrenzen bezeichnen Flächen, die nicht überbaut werden dürfen.

³ Wenn in den Nutzungsplänen nichts anderes bestimmt ist, gelten Bauabstandslinien und Baugrenzen nur für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile. Sie dürfen durch Dachvorsprünge, Fallrohre, Fensterläden, Fenstergitter, Gesimse und andere Bauteile überschritten werden, die ausschliesslich der Ausstattung oder Verzierung der Gebäudewände dienen.

III. Leitungspläne

§ 100. Leitungspläne bezeichnen Teile öffentlicher Leitungsnetze auf Grundstücken.

² Sie können festlegen, wo Grundstücke an die öffentlichen Leitungsnetze angeschlossen werden dürfen, und Strecken bezeichnen, auf denen keine Anschlüsse zulässig sind.

³ Leitungspläne geben keinen Anspruch auf die Benutzung fremder Grundstücke durch Anschlussleitungen.

IV. Bebauungspläne

§ 101. Bebauungspläne sollen in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung oder die Koordination der Nutzungsplanung erleichtern.

² Bebauungspläne können namentlich festlegen:

a) was Gegenstand von Zonen-, Linien- und Leitungsplänen sein kann;

b) die Lage, die Grösse, die Form und die Gestaltung von Grundstücken, Bauten und Freiflächen;

c) die Erschliessung;

d) die Ausstattung mit anderen Infrastrukturanlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Versammlungsräumen, Schulen, Läden und Verwaltungsgebäuden;

e) besondere öffentliche Abgaben für Erschliessung und Ausstattung;

f) Landschafts- und Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler, die erhalten werden müssen;

g) die Gestaltung von Strassenräumen;

h) den Zweck oder wesentliche Eigenschaften des Planes, von denen Pläne unterer Stufen und Verfügungen nicht abweichen dürfen.

³ Bebauungspläne gehen allgemeineren Regelungen vor.

V. Nutzungsüberlagerungen

§ 102. Nutzungspläne können sich überlagernde Nutzungen derselben Fläche vorsehen.

² Wird eine solche Fläche enteignet, können die Enteigneten bis zum Abschluss des Verfahrens verlangen, dass ihnen die zur Erreichung des Zwecks entbehrlichen Rechte zurückübertragen werden. Vorbehalten bleibt die Ausdehnung der Enteignung.

B. ZUSTÄNDIGKEITEN

1. *Gemeinden*

§ 103. Die Ortsplanung ist Sache der Gemeinden. Für die Einwohnergemeinde Basel handelt der Kanton.

² Die Gemeinden sind verpflichtet, die erforderlichen Zonen- und Erschliessungspläne festzusetzen.

³ Sie können weitere Nutzungspläne festsetzen.

2. *Kanton*

§ 104. Der Kanton ist für die Planung seiner öffentlichen Werke zuständig. Er setzt die dazu nötigen Nutzungspläne fest.

3. *Legislative*

§ 105. Soweit nicht der Regierungsrat oder der Gemeinderat zuständig ist, beschliesst der Grosse Rat, die Gemeindeversammlung oder das Gemeindeparlament über

- a) Zonenpläne;
- b) Bebauungspläne;
- c) Bauabstände und Baugrenzen.

² Der Grosse Rat, die Gemeindeversammlung und das Gemeindeparlament können Teile ihrer Planungskompetenzen dem Regierungsrat oder dem Gemeinderat delegieren.

4. *Exekutive*

§ 106. Der Regierungsrat oder der Gemeinderat beschliesst über

- a) Strassen-, Weg- und Baulinien;
- b) Bauabstände zu Strassen und Wegen;
- c) Leitungspläne;
- d) von den Nutzungsberechtigten einstimmig beantragte Änderungen von Zonenplänen, durch die das Baugebiet nicht vergrössert wird und gegen die keine zulässigen Einsprachen erhoben werden;
- e) Bebauungspläne für weniger als 4000 m² grosse Areale, durch die das zulässige Mass der baulichen Nutzung nicht vergrössert wird;
- f) Ergänzungen und Änderungen von Bebauungsplänen des Grosse Rates, der Gemeindeversammlung oder des Gemeindeparlaments, für die er sachlich zuständig ist und die dem Sinn und dem Zweck der Festlegungen des Grosse Rates, der Gemeindeversammlung oder des Gemeindeparlaments nicht widersprechen;
- g) Gewässerschutzbereiche, Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzzonareale.

² Die Festsetzung von mehr als 20 m auseinanderliegenden Strassenlinien ist nur mit Ermächtigung der Legislative zulässig. Dies gilt nicht, wenn der Abstand herabgesetzt wird.

5. Planungscoordination

§ 107. Kanton und Gemeinden stimmen ihre Planungen aufeinander ab.

² Kanton und Gemeinden suchen die Zusammenarbeit mit dem Bund und mit den Planungsträgern benachbarter Gebiete.

³ Gemeinsame Nutzungspläne können nur gemeinsam aufgehoben oder angepasst werden. Die Bindung kann durch Vereinbarung auf Teile beschränkt werden.

C. PLANUNGSVERFAHREN

I. Vorprüfung

§ 108. Entwürfe von Zonen-, Linien- und Bebauungsplänen der Landgemeinden sind der kantonalen Fachstelle für Raumplanung vor der öffentlichen Auflage zur Vorprüfung vorzulegen.

² Bei geringfügigen Änderungen, die nicht von allgemeinem Interesse sind, kann die Vorprüfung unterbleiben.

³ Das Ergebnis der Vorprüfung ist für die Gemeinde und den Regierungsrat unverbindlich.

II. Planaufgabe

§ 109. Planentwürfe und die dazu gehörenden Berichte und Erläuterungen sind während mindestens 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

² Schwer verständliche Pläne sind durch Hilfsmittel wie Aussteckungen und Profile oder Modelle zu veranschaulichen.

³ Das Planaufgabeverfahren wird durch öffentliche Anzeige eingeleitet. Die Anzeige unterrichtet mindestens über Art und Umfang der Planung, Ort und Dauer der Planaufgabe und das Recht, Einsprachen und Anregungen einzureichen.

⁴ Wer Eigentum an Grundstücken hat, die in Anspruch genommen oder anders nutzbar werden sollen, wird durch eine schriftliche Mitteilung auf die Planaufgabe aufmerksam gemacht. Die Zustellung der Mitteilung muss nicht nachgewiesen werden.

III. Einsprachen und Anregungen

1. Legitimation

§ 110. Gegen Planentwürfe kann bis zum Ende der öffentlichen Auflage Einsprache erhoben werden.

² Zur Einsprache ist berechtigt,

a) wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Ablehnung hat;

b) wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist.

³ Aus der Begründung muss mindestens hervorgehen, warum das Vorhaben beanstandet wird.

⁴ Wer nicht zur Einsprache berechtigt ist, kann Änderungen anregen.

2. *Behandlung*

§ 111. Die planende Behörde prüft die Einsprachen und Anregungen und ändert die Entwürfe allenfalls ab. Sie unterrichtet die für die Antragstellung oder die Planfestsetzung zuständige Behörde über das Ergebnis und beantragt ihr die nötigen Entscheide.

² Wesentlich geänderte Planentwürfe sind erneut aufzulegen. Einsprache kann erheben, wer von den Änderungen berührt wird.

IV. Eröffnung

§ 112. Planfestsetzungsbeschlüsse sind zu publizieren.

² Wer Eigentum an Grundstücken hat, die nach den Planentwürfen in Anspruch genommen oder anders nutzbar werden sollten, wird durch eine schriftliche Mitteilung auf die Planfestsetzung aufmerksam gemacht. Die Zustellung der Mitteilung muss nicht nachgewiesen werden.

³ Einspracheentscheide sind durch Zustellung zu eröffnen. Die Verordnung kann bei Masseneinsprachen und für andere besondere Fälle andere Arten der Eröffnung vorsehen.

V. Rekurs

§ 113. Gegen Verfügungen und Entscheide im Planfestsetzungsverfahren kann nach den allgemeinen Bestimmungen Rekurs erhoben werden.

² Der Rekurs an das Verwaltungsgericht ist auch gegen Beschlüsse des Grossen Rates zulässig. Ausgenommen sind Beschwerden wegen Verletzung des Stimmrechts.

³ Die Rekursinstanzen prüfen auch die Angemessenheit.

⁴ Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

VI. Genehmigungsverfahren

1. *Zuständigkeit*

§ 114. Zonen-, Linien- und Bebauungspläne der Landgemeinden sind dem für die Raumplanung zuständigen Departement zur Genehmigung vorzulegen.

² Das Departement prüft, ob die Pläne rechtmässig und im Sinne des Raumplanungsrechts zweckmässig sind, soweit darüber nicht schon im Rechtsmittelverfahren entschieden worden ist.

³ Das Departement erteilt die Genehmigung, wenn sie unbestritten ist. In anderen Fällen entscheidet der Regierungsrat.

⁴ Der Entscheid kann bis zum Abschluss von Rechtsmittelverfahren ausgestellt werden.

2. Bekanntgabe

§ 115. Die Gemeinde eröffnet den Entscheid nach den für Planfestsetzungsbeschlüsse geltenden Vorschriften. Wenn die Genehmigung erteilt worden ist, genügt die Publikation.

² Gegen die Verweigerung der Genehmigung kann nach den allgemeinen Bestimmungen Rekurs erhoben werden. Die Gemeinden sind rekursberechtigt.

D. PLANUNGSZONEN

1. Voraussetzungen

§ 116. Der Regierungsrat oder der Gemeinderat kann unter den vom Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen Planungszonen bestimmen.

² Planungszonen werden auch durch die öffentliche Auflage der Entwürfe von Nutzungsplänen begründet.

³ Hängige Baubewilligungsverfahren und Baubewilligungen sind Planungszonen nur unterstellt, wenn es der Regierungsrat oder der Gemeinderat ausdrücklich verfügt. Später als drei Monate nach Einleitung eines Baubewilligungsverfahrens kann die Unterstellung nur noch verfügt werden, wenn sich die Verhältnisse seither wesentlich geändert haben. Baubewilligungen können nur unterstellt werden, wenn sie widerrufen werden können.

2. Geltungsdauer

§ 117. Planungszonen werden mit ihrer Bekanntmachung wirksam. Ihre Geltungsdauer ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen.

² Durch die Auflage von Nutzungsplanentwürfen begründete Planungszonen gelten, bis der Entscheid über die aufgelegten Pläne vollstreckbar wird, höchstens aber fünf Jahre.

³ Wenn die Frist aus zureichenden Gründen nicht eingehalten werden kann, kann die Geltungsdauer auf höchstens acht Jahre verlängert werden.

3. Verfahren

§ 118. Für die öffentliche Auflage und die Anfechtung von Planungszonen gelten die Vorschriften über die Nutzungsplanung.

² Die Anzeige der Planaufgabe hat die Planung zu bezeichnen, deren Vollzug nicht erschwert werden darf.

³ Bei der Verlängerung der Geltungsdauer von Planungszonen kann die öffentliche Planaufgabe unterbleiben.

⁴ Die Anzeige ist Grundlage für die Anmerkung der Planungszone im Grundbuch.

4. Abschnitt: Öffentlichkeit der Pläne

§ 119. Raumpläne sind zu publizieren oder zur Einsicht bereitzuhalten.

² Pläne öffentlicher Versorgungsanlagen und von Kanalisationen sind auf Verlangen zur Einsicht vorzulegen, soweit dies zur Erstellung von Anschlussleitungen und zur Vermeidung von Beschädigungen nötig ist.

³ Zonenpläne sind als Datenebene in der amtlichen Vermessung zu führen. Sie können in den Grundbuchplänen dargestellt werden.

⁴ Linien und in Leitungsplänen festgelegte Teile öffentlicher Leitungsnetze auf Grundstücken werden in die Grundbuchpläne eingetragen.

5. Abschnitt: Ausgleich, Entschädigung, Heimschlag

1. Mehrwertabgaben

a) Zweck

§ 120. Mehrwertabgaben gelten die Vorteile ab, die entstehen, wenn die zulässige Geschossfläche durch Änderung der Zoneneinteilung oder der Zonenvorschriften, durch einen Bebauungsplan oder durch eine Bewilligung vergrössert wird.

² Die auf Grundstücke in der Stadt Basel entfallenden Abgaben sind zur Einrichtung und Verbesserung öffentlicher Grünanlagen zu verwenden.

b) Höhe

§ 121. Die Höhe der Abgabe beträgt 50% des Bodenmehrerts. Aus dem gleichen Grund erhobene Erschliessungsbeiträge werden zum Zeitwert angerechnet.

² Bei Bewilligung einer grösseren Geschossfläche ist für die Bestimmung der Bodenwertsteigerung massgebend, was tatsächlich erstellt wird.

³ Soweit das Mass der baulichen Nutzung zum Ausgleich von Nutzungsverlusten erhöht wird, wird der Bodenmehrert vollständig mit der Entschädigung verrechnet.

c) Erhebung

§ 122. Die Mehrwertabgabe steht der Gemeinde zu, in der das belastete Grundstück liegt.

² Sie wird erhoben, wenn mit der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudeteilen begonnen wird, die zusätzliche Geschossflächen enthalten.

³ Die Erhebung kann ganz oder teilweise aufgeschoben werden, wenn die besseren Nutzungsmöglichkeiten nur unwesentlich beansprucht werden.

⁴ Bei verspäteter Zahlung ist die Abgabeforderung zu dem für Enteignungsentschädigungen üblichen Zinsfuss zu verzinsen.

d) Sicherstellung

§ 123. Mehrwertabgaben sind öffentlich-rechtliche Grundlasten. Die Abgabepflicht wird im Grundbuch angemerkt, wenn die Nutzungsänderung rechtskräftig geworden ist oder wenn mit der Erstellung zusätzlich bewilligter Geschossflächen begonnen wird.

² Bei fehlender Anmerkung erlischt die Abgabepflicht, wenn das Grundstück nach sechs Monaten die Hand ändert.

e) Befreiung

§ 124. Der Kanton, seine Gemeinden sowie die kantonalen und kommunalen Anstalten und Stiftungen sind von der Abgabepflicht befreit, soweit die grössere Geschossfläche unmittelbar der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dient. Unter der gleichen Voraussetzung können sie die Ermässigung von Mehrwertabgaben verlangen, die auf Verbände und Gesellschaften entfallen, an denen sie beteiligt sind.

² Die Abgabebefreiung gilt nicht, wenn die öffentliche Aufgabe im Erbringen von Leistungen besteht, die Private zu vergleichbaren Bedingungen anbieten.

2. *Minderwertentschädigung*

a) Forderungsanmeldung

§ 125. Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, sind innerhalb eines Jahres beim Gemeinwesen zu beantragen, das die Beschränkung verfügt hat. Die zuständige Verwaltungsbehörde kann die Frist erstrecken.

² Entschädigungen für Bauten und Anlagen in der Grünzone, die nicht mehr bewilligt werden könnten, sind vor Beginn der Abbrucharbeiten geltend zu machen.

b) Festsetzung

§ 126. Das Gemeinwesen entscheidet, ob und inwieweit es die Ansprüche anerkennt.

² Abgelehnte Ansprüche können innerhalb von drei Monaten nach der Zustellung des Entscheides durch Klage bei der Expropriationskommission geltend gemacht werden. Die zuständige Verwaltungsbehörde kann die Frist erstrecken. Die Vorschriften über das Schätzungsverfahren bei der formellen Enteignung gelten sinngemäss.

³ Entscheide der Expropriationskommission können nach den allgemeinen Bestimmungen an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Kanton und Gemeinden sind rekursberechtigt.

3. Heimschlag

§ 127. Auf Verlangen der Berechtigten muss das zuständige Gemeinwesen erwerben:

- a) Grundstücke und Grundstücksteile, die nach den rechtskräftigen Nutzungsplänen für Erschliessungsanlagen oder andere öffentliche Bauten und Anlagen freigehalten werden müssen;
- b) Grundstücke oder Grundstücksteile ausserhalb der Bauzonen, auf denen rechtmässig errichtete Bauten und Anlagen stehen, die wegen Rechtsänderungen nicht mehr zonenkonform sind, nicht mehr bewilligt werden könnten und nicht als schützenswert anerkannt sind. Beseitigen die Berechtigten ihre Bauten und Anlagen selbst, haben sie nur Anspruch auf Ersatz der Abbruchkosten.

² Das zuständige Departement oder der Gemeinderat kann das Heimschlagsrecht bis zum Ende der Geltungsdauer einer Planungszone aufheben.

³ Bestrittene Heimschlags- und Entschädigungsbegehren können durch Klage bei der Expropriationskommission geltend gemacht werden.

⁴ Das Recht zum Heimschlag von Grundstücken wegen übermässiger Belastung durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen richtet sich nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes über die Ausdehnung der Enteignung.

7. Kapitel: Bodenordnung

A. LANDUMLEGUNG

I. Zweck

§ 128. Landumlegungen dienen

- a) der Bildung baureifer Grundstücke;
- b) dem Landerwerb für Werke im öffentlichen Interesse.

² Die Vorschriften über Landumlegungen mit anderem Zweck wie Boden- oder Grenzverbesserung bleiben vorbehalten.

II. Einleitung

§ 129. Umlegungsverfahren werden durch Einsetzung einer Umlegungskommission eingeleitet. Die Kommission besteht aus mindestens drei Mitgliedern, von denen eines im Besitz des eidgenössischen Patents für Ingenieur-Geometer sein muss.

² Für Umlegungen in der Stadt Basel ist der Regierungsrat, für Umlegungen in den Landgemeinden der Gemeinderat zuständig.

³ Umlegungen, die an die Stelle von Enteignungsverfahren des Kantons, der Eidgenossenschaft oder Dritter treten, werden auch in den Landgemeinden vom Regierungsrat eingeleitet. Der Regierungsrat kann diese Zuständigkeit durch Vereinbarung im Einzelfall den Gemeinderäten abtreten.

⁴ Anträge auf Einleitung eines Umlegungsverfahrens sind verbindlich, a) wenn sie von einer Mehrheit gestellt werden, der mehr als die Hälfte der umzulegenden Grundstücksflächen gehört oder b) wenn die bis zur Festsetzung des Gebietsabgrenzungsplanes entstehenden Kosten vorgeschossen oder sichergestellt werden.

⁵ Die Einleitung eines Umlegungsverfahrens kann nicht angefochten werden.

III. Gebietsabgrenzungsplan

1. Festsetzung

§ 130. Die Umlegungskommission erstellt den Gebietsabgrenzungsplan und legt ihn der Behörde, die das Verfahren eingeleitet hat, zur Festsetzung vor.

² Die Grenzen des Umlegungsgebietes müssen zweckmässig sein. Sie dürfen die Bildung zweckmässiger Grundstücke weder innerhalb noch ausserhalb des Umlegungsgebietes behindern. Eine zweckmässige Erschliessung muss möglich sein.

³ Der Gebietsabgrenzungsplan wird in dem für die Nutzungsplanung geltenden Verfahren festgesetzt und bekanntgemacht. Die Umlegungskommission hat die Stellung und die Rechte einer Partei.

2. Wirkungen

a) Umlegungsbann

§ 131. Von der Auflage des Gebietsabgrenzungsplanes an sind die Umlegung behindernde oder verteuernde Verfügungen über Grundstücke verboten.

² Auf Verlangen entscheidet die Umlegungskommission über die Zulässigkeit eines Vorhabens. Ihr Entscheid kann bei der Behörde angefochten werden, die das Verfahren eingeleitet hat. Der Entscheid dieser Behörde ist endgültig.

³ Die Umlegungskommission veranlasst die Anmerkung des Umlegungsbannes auf den von der Umlegung betroffenen Grundstücken im Grundbuch, wenn der Gebietsabgrenzungsplan vollstreckbar geworden ist.

b) Umlegungsgenossenschaft

§ 132. Durch die Genehmigung des Gebietsabgrenzungsplans werden die Beteiligten zu einer öffentlich-rechtlichen Genossenschaft zusammengeschlossen.

² Die Genossenschaft hat die für die Umlegung nötigen Rechte und Pflichten.

³ Die Geschäfte der Genossenschaft werden von der Umlegungskommission besorgt.

IV. Zuteilungsplan

§ 133. Die Umlegungskommission erstellt einen Zuteilungsplan und lässt die Beteiligten dazu Stellung nehmen.

² Der Zuteilungsplan orientiert mindestens über Lage, Form und Grösse der neuen Grundstücke, die Erschliessung, die Verteilungsart, die allenfalls für die Zuteilung massgebenden Werte, zu beseitigende Bauten sowie über Beiträge, Entschädigungen und Kosten.

³ Als beteiligt gilt, wer dingliche oder vorgemerkte persönliche Rechte an einem Grundstück im Umlegungsgebiet hat oder solche Rechte für ein im öffentlichen Interesse liegendes Werk beansprucht. Pfandberechtigte sind ausgenommen.

⁴ Was in Form von Nutzungsplänen festgesetzt werden muss, darf nur mit Zustimmung der dafür zuständigen Behörden in den Zuteilungsplan aufgenommen werden. Bevor die Landgemeinden ihre Zustimmung erteilen, legen sie die Pläne der kantonalen Fachstelle für Raumplanung zur Vorprüfung vor.

V. Zuteilungsgrundsätze

1. Allgemeines

§ 134. Durch die Umlegung soll sich am Verhältnis der Werte der eingebrachten und der zuteilten Grundstücke nichts ändern. Abweichungen müssen durch überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt sein.

² Anspruch auf Zuteilung hat, wer genügend Grundstücksfläche für ein zweckmässiges Grundstück einbringt. Bis zum Ende der Auflage des Gebietsabgrenzungsplanes können auch Beteiligte eine Zuteilung verlangen, die gemeinsam genug Grundstücksfläche einbringen.

³ Wenn möglich sind gleichartige Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage zuzuteilen. Die Zuteilung von gemeinschaftlichem Eigentum anstelle von Alleineigentum ist nur mit Zustimmung der Berechtigten möglich.

⁴ Mehr- oder Minderzuteilungen sind in Geld zu entschädigen.

2. Bauten

§ 135. Am Eigentum von Bauten, die nicht beseitigt werden müssen, soll die Umlegung möglichst nichts ändern.

² Für Bauten, die wegen der Umlegung beseitigt werden müssen, werden durch den Umlegungsbeschluss Baurechte zugunsten der Umlegungsgenossenschaft begründet. Die Umlegungskommission lässt die Bauten beseitigen und die Baurechte im Grundbuch löschen, sobald die Hinderungsgründe weggefallen sind.

3. Lastenbereinigung

§ 136. Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen können aufgehoben oder auf die neuen Grundstücke übertragen und geändert werden.

² Grundpfandrechte sind nach Art. 802–804 des Zivilgesetzbuches zu übertragen oder abzulösen.

4. Massgebliche Werte

§ 137. Für die Zuteilung ist der Verkehrswert bei der Festsetzung des Gebietsabgrenzungsplanes; für Entschädigungen der Verkehrswert zu Beginn der Auflage des Zuteilungsplanes massgebend.

VI. Zurechnung von Allmend

1. Eingebachte Allmendflächen

a) Bei Zuteilung nach Flächen

§ 138. Bei Zuteilung nach Flächen werden eingebrachte Strassen- und Wegflächen den anstossenden Grundstücken im Verhältnis der Anstosslängen zugerechnet.

² Strassen und Wege, die das Umlegungsgebiet begrenzen, werden ihm bis zu ihrer Mitte zugerechnet.

³ Sind für die Strasse oder den Weg Beiträge an die Landerwerbskosten erhoben worden, werden die Beitragsflächen zugerechnet, die dafür massgebend waren.

⁴ Andere Allmendflächen werden dem Gemeinwesen zugerechnet, das sie eingebracht hat.

b) Bei Zuteilung nach Werten

§ 139. Bei Zuteilung nach Werten gelten die in das Umlegungsgebiet einbezogenen Strassen- und Wegflächen als vom Gemeinwesen eingebrachte Werte.

2. Zugeteilte Allmendflächen

§ 140. Soweit die zugeteilte Allmendfläche grösser ist als der Zuteilungsanspruch des Gemeinwesens und die Beitragsflächen sämtlicher Grundstücke, gilt sie als Mehrzuteilung.

² Wird die Beitragspflicht durch die Zuteilung von Allmendflächen nicht vollständig erfüllt, kann die Gemeinde weitere Beiträge erheben.

VII. Ausschlagung der Zuteilung

§ 141. Die Berechtigten können die Zuteilung eines Grundstücks bis zum Ende der Auflage des Zuteilungsplanes ausschlagen.

² Die Umlegungskommission lässt ausgeschlagene Grundstücke versteigern. Die Berechtigten haben Anspruch auf den Erlös. Sie tragen die Versteigerungskosten. Weitergehende Ansprüche sind ausgeschlossen.

VIII. Planaufgabe

§ 142. Der von der Umlegungskommission bereinigte Zuteilungsplan ist während mindestens 30 Tagen zur Einsicht aufzulegen.

² Die Planaufgabe ist den Beteiligten mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit persönlich anzuzeigen.

³ Wenn Strassen-, Weg- oder Baulinien festzusetzen sind, ist die Planaufgabe nach den Vorschriften über das Planungsverfahren auch öffentlich anzuzeigen.

IX. Anfechtung des Zuteilungsplanes

§ 143. Gegen den Zuteilungsplan können die Beteiligten während der Auflagefrist Einsprache bei der Expropriationskommission erheben.

² Wer nicht zur Einsprache berechtigt ist, kann während der Auflagefrist Änderungen von projektierten Strassen-, Weg- und Baulinien anregen.

³ Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes über das Schätzungsverfahren.

⁴ Projektierte Strassen-, Weg- oder Baulinien prüft die Expropriationskommission nur darauf, ob sie die Zuteilung zweckmässiger Grundstücke behindern. Einsprachen und Anregungen, die sich nicht gegen die vorgesehene Zuteilung richten, sind der für die Festsetzung der Linien zuständigen Behörde zu überweisen.

⁵ Gegen Urteile der Expropriationskommission kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Das Verwaltungsgericht prüft auch die Angemessenheit.

X. Umlegungsbeschluss

§ 144. Die Behörde, die das Verfahren eingeleitet hat, beschliesst die Umlegung und setzt die neuen Linien fest, sobald die Einsprachefrist unbenutzt abgelaufen ist oder vollstreckbare Entscheide vorliegen. Sie kann die Umlegung für einzelne Teile des Umlegungsgebietes beschliessen, die von Änderungen des Zuteilungsplanes nicht betroffen werden können.

² Die Rechtsänderungen sind von Amtes wegen im Grundbuch einzutragen, wenn der Umlegungsbeschluss rechtskräftig geworden ist.

XI. Nutzungspflicht

§ 145. Mit der Zuteilung kann die Auflage verbunden werden, die Grundstücke innerhalb einer zumutbaren Frist einer dem Zweck der Nutzungspläne entsprechenden Nutzung zuzuführen. Die Nutzungspflicht ist im Grundbuch anzumerken.

² An Grundstücken, die mit dieser Auflage zugeteilt werden, steht dem zuständigen Gemeinwesen ein Kaufrecht zu, das den im Grundbuch eingetragenen Pfandrechten vorgeht. Es kann während eines Jahres nach Ablauf der Frist geltend gemacht werden. Über streitige Ansprüche entscheidet die Expropriationskommission.

XII. Kosten

1. Verteiler

§ 146. Die Kosten der Umlegung werden nach dem Massstab für die Zuteilung von Grundstücken aufgeteilt.

² In Umlegungsverfahren, die anstelle von Enteignungsverfahren eingeleitet worden sind, trägt das zur Enteignung berechtigte Gemeinwesen oder Unternehmen die durch sein Vorhaben verursachten Mehrkosten.

³ Die nicht durch Grundstücksmehrwerte gedeckten Kosten trägt,

- a) wer die Umlegung beantragt hat,
- b) der Kanton oder die Gemeinde, wenn der Regierungsrat oder der Gemeinderat die Umlegung von sich aus eingeleitet hat.

⁴ Kanton und Gemeinden können Beiträge an ungedeckte Kosten leisten, wenn die Umlegung einem erheblichen öffentlichen Interesse dient.

⁵ Kosten, die bei der Auflage des Zuteilungsplanes noch nicht feststehen, werden den Beteiligten durch Verfügungen der Umlegungskommission auferlegt. Gegen die Verfügungen kann Einsprache bei der Behörde erhoben werden, die das Verfahren eingeleitet hat.

2. *Vorschüsse*

§ 147. Der Kanton schiesst die Kosten der vom Regierungsrat, die Gemeinde der vom Gemeinderat eingeleiteten Umlegungen vor.

² Die Beteiligten sind zur Leistung von Kostenvorschüssen berechtigt.

³ Wer an der Umlegung interessiert ist, kann zu Kostenvorschüssen verpflichtet werden.

⁴ Die Vorschüsse werden zum üblichen Satz verzinst.

3. *Kosten von Streitigkeiten*

§ 148. Die Kosten von Rekursverfahren werden den Parteien nach den allgemeinen Bestimmungen auferlegt.

² Die Kosten der Anfechtung des Zuteilungsplanes werden den Parteien nach der Zivilprozessordnung, bei Streitigkeiten über Entschädigungen nach dem Enteignungsgesetz überbunden.

4. *Grundstückshaftung*

§ 149. Die Kosten der Umlegung sind auf die zugeteilten Grundstücke verlegte öffentlich-rechtliche Grundlasten.

² Die Grundlasten umfassen auch Verzugszinsen und Betriebskosten.

³ Bei Stundung oder Zahlungsverzug ist die Grundstückshaftung im Grundbuch anzumerken. Bei fehlender Anmerkung erlischt die Zahlungspflicht, wenn das Grundstück nach sechs Monaten die Hand ändert.

B. GRENZREGULIERUNG

1. *Voraussetzungen und Verfahren*

§ 150. Wer ein Interesse nachweist, kann die Verlegung von Grundstücksgrenzen verlangen, soweit es für die zweckmässige Nutzung benachbarter Grundstücke nötig ist und für die Beteiligten keine unzumutbaren Nachteile entstehen.

² Lasten und Rechte sind nach den für Landumlegungen geltenden Vorschriften zu übertragen, zu ändern oder abzulösen.

³ Das für das Vermessungswesen zuständige Amt oder bei Grundstücken in einer Landgemeinde der Gemeinderat beschliesst die Grenzregulierung und setzt die Entschädigungen fest.

⁴ Die Beteiligten können innert 30 Tagen nach Zustellung des Beschlusses Rekurs bei der Expropriationskommission erheben. Das weitere Verfahren richtet sich nach den Vorschriften über die Anfechtung des Zuteilungsplans im Umlegungsverfahren.

2. Kosten

§ 151. Die Kosten der Grenzregulierung werden den Parteien nach ihren Vorteilen überbunden.

² Die Kosten von Verfahren vor der Expropriationskommission und vor Verwaltungsgericht werden den Parteien nach den Vorschriften über die Anfechtung des Verteilungsplanes im Umlegungsverfahren auferlegt.

³ Für Kosten und Entschädigungen haften die Grundstücke wie für Umlegungskosten.

C. VERÄNDERUNGSVERBOT

§ 152. Grundstücksgrenzen dürfen nicht in einer dem Zweck der Bauordnung zuwiderlaufenden Weise verändert werden.

² Unzulässig ist namentlich die Abtrennung von Grundstücksteilen, wenn die verbleibende Grundstücksfläche hinter der Baulinie zu mehr als 50% überbaut ist oder überbaut werden könnte, sofern damit nicht der Bauordnung entsprechende Ziele wie die Angleichung der Gebäudetiefen im Blockrandbereich verfolgt werden.

8. Kapitel: Erschliessung

1. Abschnitt: Erschliessungspflicht

1. Umfang

a) Gemeinden

§ 153. Die Gemeinden sorgen für die Erschliessung ihrer Bauzonen durch Strassen und Kanalisationen, soweit nicht der Kanton dafür geeignete Anlagen erstellt.

² Sie können Erschliessungsaufgaben durch Vertrag dem Kanton, anderen Gemeinden oder Dritten übertragen.

³ Der Kanton kann die Gemeinden zur Ableitung von Abwasser aus ausserkantonalen Gebieten verpflichten. Mit Zustimmung des Kantons können sich die Gemeinden selbst dazu verpflichten. Der Kanton oder die Gemeinde, die den Anschluss zulässt, hat für die Deckung der Kosten einzustehen.

b) Kanton

§ 154. Der Kanton sorgt für

- a) die wichtigsten Strassenverbindungen von Kantonsteilen untereinander und mit ausserkantonalen Gebieten (Kantonsstrassen);
- b) die zur Grundstückserschliessung nötigen Wasser- und Energieversorgungsanlagen;
- c) Kanalisationen, die ausschliesslich der Entwässerung von Kantonsstrassen dienen;
- d) die Reinigung der durch die öffentliche Kanalisation abgeleiteten Abwässer.

² Der Kanton kann Erschliessungsaufgaben durch Vertrag den Gemeinden oder Dritten übertragen.

2. Zeitpunkt

§ 155. Die Gemeinden bestimmen den Zeitpunkt der Erschliessung nach den Regeln des Bundesrechts.

² Sie erschliessen unverzüglich, wenn die von ihnen und den Beitragspflichtigen zu tragenden Kostenanteile zinslos vorgeschossen oder sichergestellt werden.

³ Strassen, Anlagen für die Energie- und die Wasserversorgung und Kanalisationen dürfen nicht später betriebsbereit sein als die Bauten und Anlagen, die sie erschliessen sollen.

3. Verfahren

a) Baubeschluss

§ 156. Das für die Erschliessung zuständige Departement beschliesst den Bau der vom Kanton geplanten, der Gemeinderat den Bau der von einer Landgemeinde geplanten Erschliessungsanlagen.

² Der Baubeschluss bezeichnet die Grundstücke, von denen Rechte abzutreten sind oder die mit Erschliessungsbeiträgen belastet werden sollen. Er ordnet die Anmerkung der Beitragspflicht im Grundbuch an.

³ Der Baubeschluss kann zur Schonung von Bauten, Anlagen und Bäumen, die nur unwesentlich über die Strassenlinie vortreten, Ausnahmen von der Abtretungspflicht bezeichnen. Er kann die Beiträge festsetzen.

⁴ Der Erlass eines Baubeschlusses kann unterbleiben, wenn keine Rechte zu erwerben und keine Beiträge zu erheben sind.

b) Zustellung und Anfechtung

§ 157. Der Beschluss ist den Abtretungs- und den Beitragspflichtigen zuzustellen.

² Durch Rekurs gegen den Baubeschluss können keine Einwände gegen Nutzungspläne erhoben werden. Die Beitragspflicht kann nur bestritten werden, wenn der Beschluss die Beiträge festsetzt.

c) Rechtserwerb

§ 158. Die für die Erschliessung zuständige Behörde beschliesst den Vollzug der Abtretungen, über deren Bedingungen sie sich verständigt hat. In den übrigen Fällen leitet sie das Schätzungsverfahren ein.

² Abtretungsbeschlüsse können durch Verträge ersetzt werden.

d) Rückerstattung von Kostenvorschüssen

§ 159. Vorgeschossene Kostenanteile der Gemeinde werden am Ende des Jahres zurückerstattet, in dem die Erschliessung im Programm der Gemeinde vorgesehen war.

² War der Zeitpunkt der Erschliessung nicht festgelegt, erfolgt die Rückerstattung fünf Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Erschliessungsanlagen fertiggestellt worden sind.

³ Vorgeschossene Kostenanteile von Beitragspflichtigen werden am Ende des Jahres zurückerstattet, in dem die Erschliessungsanlagen fertiggestellt worden sind.

4. Besonderheiten

a) Duldungspflicht

§ 160. Zum Betrieb öffentlicher Erschliessungsanlagen nötige Schilder, Beleuchtungsanlagen, Hydranten, Uhren, Verankerungen, Vermessungszeichen und ähnliche Installationen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Auf entgegenstehende Interessen ist nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen. Bei Uneinigkeit wird die Duldungspflicht durch Verfügung festgestellt.

² An Strassen und Wegen ohne Entwässerungsanlagen ist das Abfließen des Niederschlagswassers auf die angrenzenden Grundstücke zu dulden.

³ Über streitige Entschädigungsansprüche urteilt der Präsident der Expropriationskommission. Sein Entscheid ist beim Verwaltungsgericht anfechtbar.

b) Strassenunterhalt

§ 161. Bei Schnee und Eis sind öffentliche Strassen und Wege begeh- und befahrbar zu halten,

a) soweit sie für den Verkehr nötig sind;

b) soweit es technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

² Zur Grundstückerschliessung nötige Trottoirs, Wege und vom Fussgängerverkehr beanspruchte Randzonen von Strassen und Plätzen sind von den Eigentümern und Eigentümerinnen der angrenzenden Grundstücke gangbar zu machen und nach dem Auftauen von Streumittelresten zu befreien.

³ Gefahren und Verunreinigungen auf Strassen hat zu beseitigen, wer sie verursacht hat.

⁴ Handelt das Gemeinwesen, haben ihm die Pflichtigen die Kosten zu ersetzen.

c) Kanalisationsanschlüsse

aa) Erstellung und Beseitigung

§ 162. Die Erstellung und die Beseitigung von Kanalisationsanschlussleitungen ist Sache der zum Anschluss Verpflichteten.

² Mit Arbeiten auf öffentlichem Grund und an öffentlichen Kanalisationen dürfen nur dafür zugelassene Unternehmen beauftragt werden.

³ Die Zulassung wird von der für die Kanalisation zuständigen Behörde nach den Vorschriften über die Vergabe öffentlicher Aufträge erteilt.

bb) Unterhalt und Erneuerung

§ 163. Der Unterhalt und die Erneuerung von Anschlussleitungen der auf öffentlichem Grund liegenden Kanalisationen ist bis zum ersten für Unterhaltsarbeiten geeigneten Zugang auf dem Grundstück Sache der Gemeinden. Der Zugang muss möglichst nahe an der Grenze liegen. Liegt er mehr als 3 m hinter der Strassenlinie, gilt die Verpflichtung der Gemeinde nur für die Strecke auf öffentlichem Grund.

² Schäden, die nicht auf das Alter oder einen erlaubten Gebrauch der Leitungen zurückzuführen sind, hat zu beheben, wer sie verursacht hat

³ Die Landgemeinden können abweichende Vorschriften erlassen.

2. Abschnitt: Finanzierung

A. ALLGEMEINES

§ 164. Kanton und Gemeinden erheben Beiträge für die Erschliessung durch Strassen und die Kanalisation.

² Der Kanton erhebt eine Gebühr zur Deckung seiner Kosten für die Ableitung von Abwasser, die Abwasserreinigung und für den Unterhalt und die Erneuerung von Kanalisationsanschlussleitungen. Bei rechtzeitiger Ankündigung kann er auch die Gemeinden zur Deckung des Kostenanteils für die Mitbenutzung des Kanalisationsnetzes der Stadt Basel verpflichten.

³ Die Landgemeinden können von diesem Gesetz abweichende Vorschriften über Erschliessungsbeiträge erlassen. Sie erheben Gebühren für die Abwasserableitung und für den Unterhalt und die Erneuerung von Kanalisationsanschlussleitungen.

⁴ Gebühren dürfen nur zur Deckung von Kosten erhoben werden, die nicht durch Beiträge oder andere Leistungen gedeckt sind oder gedeckt werden sollten.

B. ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

I. Beitragspflicht

§ 165. Der Beitragspflicht unterliegen Grundstücke, die durch eine diesem Gesetz entsprechende öffentliche Strasse oder Kanalisation erschlossen werden.

² Die Beitragspflicht entsteht,

a) durch den Baubeschluss;

b) durch nachträgliche Vergrößerung der für die Beitragsberechnung massgebenden Flächen.

³ Wenn bei Bewilligung einer grösseren Geschossfläche eine Mehrwertabgabe erhoben wird, ist kein Beitrag zu entrichten.

II. Höhe der Beiträge

1. Strassenbeiträge

§ 166. Der Strassenbeitrag entspricht den Kosten einer Strassenfläche von einem Zehntel der massgebenden Grundstücksfläche und der massgebenden Geschossfläche.

² Der Anteil Landerwerb richtet sich nach den durchschnittlichen Kosten bei Entstehung der Beitragspflicht. Flächenabzüge für die Grundstückserschliessung im Umlegungsverfahren werden angerechnet. Mehrkosten wegen der Nutzung abzutretender Flächen, Abzüge für besondere Vorteile und Entschädigungen für weitere Nachteile bleiben unberücksichtigt. Weichen die zu bezahlenden Entschädigungen wesentlich von den Annahmen des Baubeschlusses ab, sind die Beiträge neu festzusetzen.

³ Als Baukosten werden die Kosten einer 10 Meter breiten Strasse mit beiderseitigen Trottoirs in die Berechnung eingesetzt.

⁴ Die für den Erlass des Baubeschlusses zuständige Behörde kann einen besonderen Ausbau oder eine besondere Ausstattung einer Strasse davon abhängig machen, dass die Mehrkosten ganz oder zum Teil durch freiwillige Beiträge gedeckt werden. Sie kann dafür Sicherstellung verlangen.

2. Kanalisationsbeiträge

§ 167. Der Kanalisationsbeitrag pro Quadratmeter massgebende Grundstücksfläche entspricht den Baukosten einer Kanalisation mit 80 cm Durchmesser, die im Durchschnitt auf eine Strecke von 2 cm entfallen. Die Kosten der Erdarbeiten werden nicht berücksichtigt.

3. Massgebende Flächen

a) Grundstücksfläche

§ 168. An die massgebende Grundstücksfläche werden nicht angerechnet:

1. Flächen, die nicht mit der neuen Anlage verbunden werden können;
 2. Grundstücksteile, die bereits mit einem gleichartigen Beitrag belastet worden sind;
 3. Grundstücksteile, die mehr als 60 m hinter der Baulinie liegen;
 4. zu Grünanlagen in der Grünzone gehörende Grundstücksteile;
 5. Grundstücksteile ausserhalb der Bauzone;
 6. Grundstücksteile, die zur Abtretung für ein im öffentlichen Interesse liegendes Werk bestimmt sind, das nicht der Beitragspflicht unterliegt.
- ² Zur Hälfte werden angerechnet:
1. Grundstücksteile, die zwischen 30 und 60 m hinter der Baulinie liegen;
 2. Grundstücksteile, die bereits zur Hälfte an die massgebende Grundstücksfläche einer gleichartigen Anlage angerechnet worden sind.
- ³ Bei Bauten ausserhalb der Bauzonen und auf Grünanlagen in der Grünzone gilt das Doppelte der Gebäudegrundfläche als Grundstücksfläche.
- ⁴ Bei Kanalisationen auf Grundstücken ist zur Bestimmung der anrechenbaren Grundstücksteile die Entfernung zur nächsten zulässigen Anschlussstelle massgebend, wenn sie kleiner ist als die Entfernung zur Baulinie.

b) Geschossfläche

§ 169. Die massgebende Geschossfläche wird durch die Ausnutzungsziffern bestimmt.

² In der Zone 7 wird mit einer Ausnutzungsziffer von 2,0, in der Zone 6 von 2,5 und in der Zone 5 von 2,2 gerechnet.

³ In anderen Zonen, denen keine Ausnutzungsziffer zugeordnet ist, ist die vorhandene Bruttogeschossfläche massgebend.

III. Verfahren

§ 170. Die Beiträge werden im Einzelfall berechnet und durch den Baubeschluss oder durch Verfügungen festgesetzt.

² Bei Stockwerkeigentum werden die Beiträge der Stockwerkeigentümergeinschaft auferlegt. Bei selbständigen und dauernden Baurechten können auch die Bauberechtigten zur Zahlung verpflichtet werden.

IV. Zahlungstermine

§ 171. Die Zahlung der Beiträge darf frühestens 30 Tage vor dem Termin verlangt werden, an dem die Gemeinde ihrerseits zahlen muss.

² Fallen die Ausgaben nicht gleichzeitig an, können auch für die Beiträge mehrere Zahlungstermine festgelegt werden.

³ Bei nachträglicher Vergrößerung der für die Beitragsberechnung massgebenden Flächen darf die Zahlung verlangt werden, sobald die Beitragspflicht entstanden ist.

⁴ Kann ein Grundstück wegen seiner Grösse, seiner Form, öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen oder mangels Zufahrtsrecht nicht den Nutzungsplänen entsprechend bebaut werden, werden die Beiträge erst nach Wegfall des Hinderungsgrundes erhoben.

V. Zinsausgleich

§ 172. Bei Zahlung vor dem festgesetzten Termin können Abzüge (Skonti) zugelassen werden.

² Verspätete Zahlungen sind zum gleichen Satz wie Steuerschulden beim Kanton von der Fälligkeit an zu verzinsen.

³ Sind die Grundstücke sechs Monate nach der vollständigen Erfüllung der Beitragspflicht noch nicht so weit erschlossen, dass sie den Nutzungsplänen entsprechend bebaut werden können, sind die Beitragsleistungen in der zusätzlich beanspruchten Zeit zum gleichen Satz wie vorzeitig bezahlte kantonale Steuern zu verzinsen.

VI. Haftung der Grundstücke

§ 173. Erschliessungsbeiträge sind öffentlich-rechtliche Grundlasten, die den im Grundbuch eingetragenen Belastungen vorgehen.

² Die Grundlasten umfassen auch Verzugszinsen und Betriebskosten.

³ Wenn die Beitragspflicht nicht durch den Baubeschluss begründet wird, kann die Anmerkung der Grundlasten im Grundbuch durch Verfügung angeordnet werden. Bei fehlender Anmerkung erlischt die Beitragspflicht, wenn das Grundstück nach sechs Monaten die Hand ändert.

C. ABWASSERGEBÜHR

1. Berechnung

§ 174. Die Abwassergebühr wird aufgrund der Wasserbezüge und Wasserentnahmen und der durch öffentliche Abwasseranlagen abgeleiteten Niederschlagsmengen berechnet. Die Gebühren für die Ableitung von Niederschlagswasser werden nach Erfahrungswerten festgesetzt.

² Die Abwassergebühr ist nicht zu entrichten

- a) auf Wasserbezügen und Wasserentnahmen, die nicht durch öffentliche Abwasseranlagen beseitigt werden, wenn ihr Umfang nachgewiesen ist;
- b) für die Beseitigung von Wasser, das auf Anordnung der zuständigen Behörde zur Abwehr oder Behebung von Gewässerverunreinigungen entnommen wird, soweit die Pflichtigen die Gefahr oder den Schaden nicht selbst verursacht haben und ihre Kosten nicht abwälzen können;
- c) für die Beseitigung von ungenutztem Quellwasser, wenn die Einleitung in öffentliche Abwasseranlagen zulässig ist.

2. Verfahren

§ 175. Soweit die Verordnung nichts anderes bestimmt, richten sich das Veranlagungs-, das Einsprache- und das Rekursverfahren, die Zahlungstermine und die Folgen bei verspäteter Zahlung nach den Vorschriften über die öffentliche Wasserversorgung und die Nutzung von öffentlichem Fluss- und Grundwasser.

D. KANTONSBEITRÄGE

§ 176. Der Kanton ersetzt den Gemeinden Kosten, die durch die Pflicht entstehen, das Abwasser aus anderen Gemeinden abzunehmen und der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuführen.

3. Teil: Übergangs- und Schlussvorschriften

I. Übergangsbestimmungen

1. Änderung altrechtlicher Vorschriften und Pläne

§ 177. Zuständigkeit und Verfahren für die Änderung oder Aufhebung der nach altem Recht erlassenen Vorschriften oder Pläne richten sich nach neuem Recht. Für die nach altem Recht erlassenen speziellen Bauvorschriften und Vorschriften über die Gestaltung von Fassaden und Dächern gelten die Vorschriften über Bebauungspläne.

² Die Verordnung betreffend Bauvorschriften für das Gebiet «Im Schlipf» in Riehen vom 15. Januar 1963⁵⁾ und der Beschluss des Regierungsrates betreffend Erlass spezieller Bauvorschriften für das Gebiet «In den Weilmatten» und «In den Mühlematten» in Riehen vom 4. Februar 1958⁶⁾ bleiben als Bebauungspläne der Gemeinde Riehen wirksam.

2. Hängige Verfahren

§ 178. Beim Inkrafttreten dieses Gesetzes hängige erstinstanzliche Verfahren unterstehen dem neuen Recht.

² Rechtsmittelverfahren unterstehen dem Recht, das für den erstinstanzlichen Entscheid massgebend war.

³ Hängige Planungsverfahren bleiben dem alten Recht unterstellt, soweit sie bereits durchgeführt sind.

⁴ Für laufende gesetzliche Fristen gilt das Recht, nach dem sie länger dauern.

3. Weitergeltung von Zonenvorschriften

§ 179. Solange Zonenpläne nichts Abweichendes bestimmen, richten sich die zulässigen Arten der baulichen Nutzung nach altem Recht.

² Wenn die Gemeinden nichts anderes beschliessen, bleiben die besonderen Vorschriften des Anhangs zum Hochbautengesetz vom 11. Mai 1939 über Gebäudegruppen und Gebäudeabstände in Gebieten mit violetter Schraffur der Zone 2a (§ 16 Ziff. 1 Abs. 2 und § 20 Ziff. 2 und 3) noch fünf Jahre nach Inkrafttreten der Zonenvorschriften dieses Gesetzes wirksam.

⁵⁾ SG 730.150, Nr. 82a.

⁶⁾ SG 730.150, Nr. 69.

4. Erschliessungspflicht

a) Provisorisch angelegte Strassen

§ 180. Provisorisch angelegte Strassen und die ihnen gleichgestellten Allmendwege (§ 78 des Gesetzes vom 14. Januar 1937 über Anlegung und Korrektion von Strassen) sind diesem Gesetz entsprechend definitiv anzulegen,

- a) auf den Zeitpunkt der Fertigstellung von Neubauten, die eine gesetzmässige Erschliessung brauchen;
- b) wenn sie zu drei Vierteln der Bauordnung entsprechend bebaut sind. Nicht zur Bebauung bestimmte Grundstücke und Grundstücksbestandteile werden nicht mitgerechnet.

b) Leistungen an die Landgemeinden

§ 181. Für die vom Kanton zu übernehmenden Anteile an den Baukosten von Abwasseranlagen der Gemeinden, die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes gebaut sind oder im Bau stehen, bleibt das alte Recht massgebend (§ 6 des Gesetzes vom 28. März 1912 betreffend die Kanalisation im Kantonsgebiete).

5. Erschliessungsbeiträge

a) Strassenbeiträge

§ 182. Ist die Beitragspflicht vor dem Inkrafttreten des Erschliessungsbeitragsrechts dieses Gesetzes entstanden, bleibt das alte Recht massgebend. Nachzahlungen von Beiträgen für Korrekturen, die eine grössere Gebäudehöhe gestatten, werden nicht mehr erhoben.

² Bei Strassenkorrekturen werden nur noch Beiträge erhoben, wenn die vorhandene Strasse keinen festen Unterbau hat oder wenn dadurch Grundstücke und Grundstücksteile erschlossen werden, die bisher nicht der Beitragspflicht unterlagen.

³ Vorzeitig entrichtete Beiträge für Korrekturen, die beim Inkrafttreten des Erschliessungsbeitragsrechts dieses Gesetzes weder beschlossen noch durch freiwillige Abtretungen zustande gekommen sind, können zurückgefordert werden. Die Rückzahlung muss innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Erschliessungsbeitragsrechts dieses Gesetzes beantragt werden.

⁴ Wird ein Grundstück durch eine weitere Strasse erschlossen, wird der Beitrag so festgesetzt, wie wenn die für bestehende Strassen erhobenen Beiträge nach diesem Gesetz berechnet worden wären.

⁵ Bei Vergrösserung der Grundstücks- oder der Geschossfläche werden nach altem Recht geleistete Beiträge angerechnet, soweit damit eine grössere Strassenfläche bezahlt worden ist als nach diesem Gesetz auf das Grundstück entfiel. Die bezahlte Fläche wird gleichgesetzt mit der beim Inkrafttreten des Erschliessungsbeitragsrechts dieses Gesetzes vorhandenen Strassenfläche vor dem Grundstück bis zur Strassenmitte. Sie wird durch die Länge der Grundstücksgrenze und die halbe Strassenbreite bestimmt.

⁶ Haftungsanmerkungen für Beiträge, die nicht mehr erhoben werden können, werden von Amtes wegen im Grundbuch gelöscht.

b) Kanalisationsbeiträge

§ 183. Beiträge für Kanalisationen, mit deren Bau vor Inkrafttreten des Erschliessungsbeitragsrechts dieses Gesetzes begonnen worden ist, werden nach altem Recht fällig. Ihre Höhe richtet sich nach dem für die Pflichtigen günstigeren Recht, wenn die Beitragspflicht innerhalb von drei Jahren nach diesem Zeitpunkt entsteht oder vorzeitig erfüllt wird.

² Wird ein Grundstück durch eine weitere Kanalisation erschlossen, wird der Beitrag so festgesetzt, wie wenn die für bestehende Kanalisationen geleisteten Beiträge nach diesem Gesetz berechnet worden wären. Noch nicht geleistete Beiträge für früher erstellte Kanalisationen werden bei ihrer Erhebung entsprechend herabgesetzt.

³ Bei Vergrößerung der Grundstücksfläche werden nach altem Recht geleistete Beiträge angerechnet, soweit damit eine längere Strecke der Kanalisation bezahlt worden ist als nach diesem Gesetz auf das Grundstück entfiel. Die bezahlte Strecke wird mit der Länge der Grenze des Grundstücks zum öffentlichen Grund gleichgesetzt. In Bettingen werden 2% der Versicherungswerte der nach altem Recht an die Kanalisation angeschlossenen Gebäude an die massgeblichen Kosten der Kanalisationsstrecke angerechnet, die durch Beiträge nach diesem Gesetz zu finanzieren wäre.

c) Übergangsfrist für die Landgemeinden

§ 184. Für die Landgemeinden treten die Vorschriften dieses Gesetzes über Erschliessungsbeiträge fünf Jahre nach ihrem Erlass in Kraft.

² Die Gemeinden können diese Frist abkürzen. Das Recht zum Erlass eigener Beitragsordnungen bleibt vorbehalten.

6. Mehrwertabgaben

§ 185. Die Änderung der Zonenvorschriften des Hochbautengesetzes vom 11. Mai 1939 durch dieses Gesetz begründet keine Abgabepflicht.

II. Aufgehobene Erlasse

§ 186. Folgende Erlasse werden aufgehoben:

1. Hochbautengesetz vom 11. Mai 1939 mit Anhang;
2. Verordnung betreffend die Bestimmung der Bruttogeschossfläche gemäss Hochbautengesetz vom 13. Dezember 1977;
3. Beschluss des Regierungsrates betreffend die Anwendbarkeit der Vorschriften von § 147 des Hochbautengesetzes für die Messung der Wandhöhen an Halden und Böschungen vom 5. Dezember 1958;
4. Verordnung betreffend minimale Mauerstärken im Kanton Basel-Stadt vom 20. August 1968;
5. Verordnung betreffend Vorschriften über die Verwendung von hochwertigem und Sondermauerwerk aus Backsteinen im Kanton Basel-Stadt vom 20. August 1968;
6. Gesetz über Bodenordnungsmassnahmen vom 20. November 1969;
7. Gesetz über Anlegung und Korrektion von Strassen vom 14. Januar 1937;
8. Verordnung zum Gesetz über Anlegung und Korrektion von Strassen vom 23. Mai 1950;
9. Verordnung betreffend Schutz der Allmend vor überragenden Baumästen vom 21. Mai 1940;
10. Grossratsbeschluss betreffend Strassenreinigung und Kehrichtabfuhr in der Stadt vom 9. November 1891;
11. Kanalisationsgesetz für die Stadt Basel vom 6. Juni 1935;
12. Gesetz betreffend die Kanalisation im Kantonsgebiete vom 28. März 1912;
13. Verordnung betreffend die Konzession für Hausentwässerungsanlagen im Gebiet des Kantons Basel-Stadt vom 10. Juli 1936;
14. Gesetz betreffend die Abwasserreinigung vom 25. Juni 1975.

III.⁷⁾ Geänderte Erlasse

Dieses Gesetz ist zu publizieren; es unterliegt dem Referendum. Vorschriften, welche die Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch vorsehen, sind dem Bund zur Genehmigung zu unterbreiten.

Nach Eintritt der Rechtskraft setzt der Regierungsrat den Zeitpunkt der Wirksamkeit fest.⁸⁾

⁷⁾ Abschn. III. (§§ 187–194) enthält hier nicht abgedruckte, sondern an Ort und Stelle berücksichtigte Änderungen anderer Erlasse.

⁸⁾ Wirksam seit 1. 1. 2001