

Planungs- und Baugesetz

vom

1. Teil: Allgemeine Bestimmungen

Zweck § 1. Das Gesetz bezweckt die Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Bundesrechts und des kantonalen Rechts auf dem Gebiet der Raumplanung und des Bauwesens.

Zuständigkeit des Kanton § 2. ¹Die übergeordnete Richtplanung ist Sache des Kantons. Zu diesem Zweck erarbeitet er in Zusammenarbeit mit den Regionalplanungsgruppen und den Gemeinden Grundlagen wie Leitbilder, Konzepte und Inventare.
²Der Regierungsrat erlässt den kantonalen Richtplan.
³Das zuständige Departement des Regierungsrates erlässt die kantonalen Nutzungszonen.

Zuständigkeit der Region § 3. ¹Zur Wahrnehmung regionaler Aufgaben schliessen sich die Gemeinden zu Regionalplanungsgruppen zusammen. Jede Gemeinde ist Mitglied mindestens einer Regionalplanungsgruppe.
²Die Regionalplanungsgruppen erfüllen insbesondere Aufgaben, die ihnen aufgrund des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des kantonalen Richtplans zufallen oder sich aus der Regional- und Agglomerationspolitik oder weiteren raumwirksamen Politikbereichen ergeben. Sie können regionale Richtpläne erlassen unter Wahrung der Zuständigkeit der beteiligten Gemeindebehörden.
³Agglomerationsprogramme bilden Bestandteil regionaler Richtpläne oder des kantonalen Richtplans.

Zuständigkeit der Gemeinde § 4. ¹Die Gemeinde erlässt den Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan und Baureglement. Diese Befugnis kann dem Gemeindeparlament übertragen werden. Vorbehalten bleibt das fakultative Referendum gemäss § 16 Absatz 1 des Gesetzes über die Gemeinden.
²Geringfügige Änderungen von Baureglement und Zonenplan können durch die Gemeindebehörde beschlossen werden. Diese Änderungen sind nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein von der Gemeindeordnung festzulegender Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt. Wird kein Anteil festgelegt, beträgt das Quorum fünf Prozent.
³Die Gemeindebehörde erlässt Richt-, Sondernutzungs- und Landumlegungspläne und trifft die zur Erschliessung notwendigen Massnahmen. Vorbehalten bleibt das fakultative Referendum gemäss § 26 Absatz 3.
⁴Die Gemeindebehörde führt das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei. Diese Zuständigkeit kann durch Reglement

an eine andere Behörde delegiert werden. Deren Entscheid ist direkt mit Rekurs beim Departement anfechtbar.

Genehmigung, Zuständigkeit, Umfang

§ 5. ¹Der kantonale Richtplan bedarf der Genehmigung durch den Grossen Rat.

²Regionale Richtpläne, Richtpläne der Gemeinden, Rahmen- und Sondernutzungspläne gemäss den §§ 12 bis 27 samt den zugehörigen Vorschriften, Beitrags- und Gebührenreglemente sowie Abgabereglemente für Spielplätze und Freizeitflächen sowie Parkfelder der Gemeinden bedürfen der Genehmigung des Departements.

³Genehmigungsbedürftige Erlasse, Pläne und Vorschriften werden auf Einhaltung des übergeordneten Rechts und der übergeordneten Pläne überprüft. Die Genehmigung hat rechtsbegründende Wirkung.

⁴Das Departement kann im Genehmigungsentscheid von Nutzungsplänen offensichtlich gesetzeswidrige Pläne und Vorschriften ändern, sofern die Gemeindebehörde zustimmt und keine grundlegende Überarbeitung erforderlich ist. Die betroffenen Privaten sind anzuhören.

⁵Verweigert das Departement die Genehmigung von Nutzungsplänen ganz oder teilweise, ist der Entscheid im Amtsblatt zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung enthält:

1. den Namen der Gemeinde und das Gebiet, das vom Nichtgenehmigungsentscheid betroffen ist;
2. (gestrichen)
3. Hinweise auf die Beschwerdemöglichkeit und die Rechtsmittelfrist.

Inkraftsetzung, Meldung

§ 5a. ¹Die für den Erlass zuständige Behörde beschliesst den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Pläne und Vorschriften nach diesem Gesetz.
² (gestrichen)

Elektronische Daten

§ 6. Der Austausch elektronischer Daten zwischen Behörden des Kantons und der Gemeinden sowie der Bezug elektronischer Daten durch Private richten sich nach der Gesetzgebung über Geoinformation.

2. Teil: Raumplanung

1. Abschnitt: Allgemeine Planungspflichten

Planungspflicht, Leistungsvereinbarung

§ 7. ¹Kanton, Regionalplanungsgruppen und Gemeinden treffen diejenigen raumplanerischen Vorkehrungen, welche für die Entwicklung ihres Gebietes, die Erfüllung ihrer Aufgaben und die Wahrung ihrer Interessen erforderlich sind.

²Der Kanton kann mit den Regionalplanungsgruppen Leistungsvereinbarungen abschliessen und zu diesem Zweck Beiträge bis 50 % an die Kosten für planerische und administrative Leistungen entrichten.

³Die Kommunalplanung umfasst den Richt- und Rahmennutzungsplan sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften. Diese sind periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupassen.

⁴Passt eine Gemeinde ihre Kommunalplanung der übergeordneten

Planung nicht an oder weist diese wesentliche Mängel auf, kann das Departement nach erfolgloser Mahnung auf Kosten der Gemeinde die erforderlichen Massnahmen treffen. Die Gemeindebehörde ist anzuhören.

Information, Mitwirkung

§ 8. ¹Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden informieren die Bevölkerung rechtzeitig und sachgerecht über Stand, Ablauf, Ziele und Mittel von Planungen.

²Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung und die betroffenen Nachbargemeinden in geeigneter Weise mitwirken können.

³Der Regierungsrat kann Mindestanforderungen an die Mitwirkung festlegen.

Mitwirkung von Gemeinden und Organisationen

§ 9. Über Erlass und Änderungen des kantonalen Richtplans sind Gemeinden und beschwerdeberechtigte Organisationen gemäss dem Bundesgesetz über den Umweltschutz sowie dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz sowie dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat rechtzeitig und sachgerecht zu informieren. Es ist ihnen die Möglichkeit einzuräumen, in geeigneter Weise mitzuwirken.

Vorprüfung

§ 10. Genehmigungspflichtige Pläne und Reglemente können rechtzeitig vor der Planaufgabe beziehungsweise Beschlussfassung dem Kanton zur Vorprüfung vorgelegt werden.

2. Abschnitt: Planungsinstrumente

I. Richtpläne

Kantonaler Richtplan

§ 11. ¹Der kantonale Richtplan dient der Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten auf die angestrebte Entwicklung.

²Er enthält grundlegende Aussagen zu den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Versorgung, Entsorgung, sowie weiteren Raumnutzungen.

Regionale Richtpläne

§ 12. ¹Die regionalen Richtpläne erfassen und koordinieren diejenigen Bereiche und Räume, die einer abgestimmten Raumordnung bedürfen.

²Sie enthalten, abgestimmt auf den kantonalen Richtplan, Aussagen zu überkommunalen, raumwirksamen Entwicklungen und Aufgaben sowie zur Umsetzung von Agglomerationsprogrammen.

Richtpläne der Gemeinden

§ 13. Die Richtpläne der Gemeinden koordinieren abgestimmt auf die übergeordneten Richtpläne deren raumwirksame Tätigkeiten und zeigen die künftige Entwicklung des Gemeindegebietes.

Rechtsnatur

§ 14. Die Richtpläne bilden die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen. Sie sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung.

Verhältnis Richt-
Nutzungspläne

§ 15. ¹Nutzungspläne setzen die Richtpläne um.
²Geringfügige Abweichungen der Nutzungspläne von kommunalen Richtplänen sind zulässig, sofern dadurch den konkreten Umständen besser Rechnung getragen wird.

II. Nutzungspläne

1. Rahmennutzungsplan

1.1. Zonenplan und Baureglement

Zonenplan

§ 16. ¹Der Zonenplan trennt das Baugebiet vom Nichtbaugebiet. Er unterteilt das Gemeindegebiet in Bauzonen, Landwirtschaftszonen, Schutzzonen und weitere Zonen.

²Den Zonenarten gemäss Absatz 1 werden einzelne Nutzungszonen zugeordnet.

³Die Nutzungszonen gemäss Absatz 2 können mit überlagernden Zonen, welche für bestimmte Bereiche besondere Inhalte und Vorschriften enthalten, ergänzt werden.

Baureglement

§ 17. ¹Das Baureglement ordnet das Bauwesen in der Gemeinde. Nebst dem Zonenzweck sind, abgestimmt auf die einzelnen Nutzungszonen und soweit erforderlich, insbesondere zu regeln:

1. Nutzungsziffern;
2. Nutzungsanteile;
3. Lärmempfindlichkeitsstufen;
4. Grenzabstände für Bauten und Anlagen;
5. Gebäudeabstand;
6. Gebäudelängen und -breiten;
7. Höhenmasse der Bauten und Anlagen;
- 7a. Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern;
8. Bauweise;
9. Gestaltung und Einordnung der Bauten und Anlagen;
10. Umgebungsgestaltung;
11. technische Anforderungen;
12. Spiel- und Freizeitanlagen;
13. Parkfelder und Abstellflächen;
14. Schutzmassnahmen für Gebiete in Gefahrenzonen;

²Zur Förderung energieeffizienten Bauens bestimmt der Regierungsrat Zuschläge auf die von den Gemeinden festgelegten Nutzungsziffern.

§ 18. (gestrichen)

§ 19. (gestrichen)

§ 20. (gestrichen)

1.2. Besondere Vorschriften für einzelne Zonen

Definitionen

§ 21. ¹Soweit dieses Gesetz keine besonderen Vorschriften enthält, definiert der Regierungsrat einzelne Nutzungszonen und überlagernde Zonen, deren Zwecke und die Grundzüge der darin zulässigen Nutzungen.

²Der Regierungsrat definiert die einzelnen Begriffe und Messweisen, soweit sie nicht durch interkantonale Vereinbarungen geregelt werden.

³Die Gemeinden konkretisieren die Vorgaben des Regierungsrates in ihren Rahmennutzungsplänen und können weitere Nutzungszonen sowie überlagernde Zonen festlegen.

Gefahrenzonen

§ 22. ¹Gefahrenzonen sind überlagernde Zonen und umfassen Gebiete, in denen Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind.

²Sie werden auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt und enthalten die zur Gefahrenprävention und -abwehr notwendigen Nutzungseinschränkungen oder Massnahmen.

Strategische Arbeitszonen

§ 23. ¹Strategische Arbeitszonen sind Bauzonen und umfassen grössere zusammenhängende Gebiete, welche sich aufgrund ihrer Lage und Erschliessung für die Ansiedlung bedeutender Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe eignen.

²Sie werden auf der Grundlage der Vorgaben des kantonalen Richtplans ausgeschieden.

³Baubewilligungen innerhalb strategischer Arbeitszonen bedürfen der Zustimmung des Kantons. Die Zustimmung wird erteilt, sofern das zu beurteilende Bauvorhaben dem Zonenzweck und den Vorgaben des kantonalen Richtplans entspricht.

⁴(gestrichen)

⁵(gestrichen)

⁶(gestrichen)

1.3. (gestrichen)

Kantonale Nutzungszonen

§ 24. ¹Kantonale Nutzungszonen sind Bauzonen und können ausgeschieden werden, sofern diese im kantonalen Richtplan festgesetzt und als kantonale Nutzungszonen vorgemerkt sind.

²Die kantonalen Nutzungszonen legen Zweck, Lage, Grösse, Erschliessung und wo nötig die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gestaltung der Gebäude und Anlagen fest.

³Die Behörden der betroffenen Gemeinden sind vor der Planaufgabe anzuhören.

⁴Die Gemeinden sorgen für die öffentliche Auflage der Nutzungspläne. Über Einsprachen entscheidet das Departement. Im Übrigen gilt § 32 sinngemäss.

⁵Für die Dauer der Rechtskraft der kantonalen Nutzungszonen sind die kommunalen Planungserlasse im betreffenden Gebiet aufgehoben.

⁶Wer zur zonengemässen Nutzung des Gebietes berechtigt ist, kann vom Departement ermächtigt werden, die notwendigen Erschliessungsanlagen auf eigene Kosten zu erstellen und an die übergeordneten Anlagen anzuschliessen.

2. Sondernutzungspläne

Gestaltungsplan	§ 25. Der Gestaltungsplan dient je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet in der Regel der Landschaftsgestaltung. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden.
Inhalt	§ 26. <i>Rückweisung an die vorberatende Kommission.</i>
Baulinienplan	§ 27. ¹ Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. ² Die Gemeindebehörde kann insbesondere in folgenden Fällen Baulinien festlegen: <ol style="list-style-type: none">1. zur Sicherung von Strassen, Wegen, Plätzen, Geleisen oder Leitungen;2. zur Gestaltung von Ortsbildern, Quartieren oder Aussenräumen;3. zur Freihaltung von Arealen für öffentliche Bauten und Anlagen;4. für unterirdische Bauten oder einzelne Stockwerke;5. zur Sicherung des Raumes bei Arkaden, Durchgängen, Unter- oder Überführungen;6. entlang von Gewässern, Wald, Ufergehölzen;7. zum Schutz von Personen und Sachen gegen schädliche oder lästige Einwirkungen und gegen Naturgefahren. ³ Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften. Der Rahmennutzungs- oder Sondernutzungsplan bestimmt die Art der Baulinien.
Erlass, Antragsrecht	§ 28. ¹ Die Gemeindebehörde erlässt Sondernutzungspläne von Amtes wegen. ² Grundeigentümer können der Gemeindebehörde den Erlass eines Sondernutzungsplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen. ³ Die Gemeindebehörde fasst über die von Grundeigentümern beantragten Planentwürfe beförderlich Beschluss.
Einleitungsbeschluss	§ 29. ¹ Die Gemeindebehörde kann den Beschluss über den Perimeter auch vorgängig fassen. ² Der Beschluss ist den Eigentümern der einbezogenen und angrenzenden Grundstücke schriftlich mitzuteilen. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den §§ 31 bis 33 sinngemäss.

III. Öffentliche Bekanntmachung und Planaufgabe

Öffentliche Bekanntmachung

§ 30. Der Kanton, die Regionalplanungsgruppen sowie die Gemeindebehörde machen die Entwürfe ihrer Richtpläne öffentlich bekannt. Sie bieten Gelegenheit, sich zu den Entwürfen zu äussern und nehmen zu den Einwendungen Stellung.

Aufgabe

§ 31. ¹Neue und abgeänderte Rahmennutzungspläne, Sondernutzungspläne und Planungszonen sowie die dazugehörigen Vorschriften sind während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

²Die Aufgabe von Sondernutzungsplänen und Planungszonen kann durch eine schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer ersetzt werden, wenn nur einzelne kleine Grundstücke betroffen werden.

Publikation

§ 32. ¹Die Aufgabe ist im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen, in der Gemeinde öffentlich bekannt zu machen und den betroffenen Grundeigentümern, die in der Gemeinde keinen Wohnsitz oder Sitz haben, schriftlich mitzuteilen, soweit Name und Adresse bekannt sind.

²Die Publikation enthält:

1. den Namen der Gemeinde, in welcher der Plan aufgelegt wird, die Art des Plans und das vom Plan betroffene Gebiet;
2. den Ort, den Beginn und das Ende der Aufgabe;
3. den Hinweis auf das Recht zur Einsprache während der Aufgabe;
4. bei Planungszonen zusätzlich die Geltungsdauer und das planerische Ziel.

³Die Publikation ist der für die Führung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zuständigen kantonalen Stelle zu melden.

Einsprache

§ 33. ¹Wer durch Pläne und zugehörige Vorschriften oder durch Planungszonen berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Aufgabezeit bei der Gemeindebehörde Einsprache erheben.

²Die Gemeindebehörde entscheidet über die Einsprache.

³Die Einsprache ist direkt beim Departement zu erheben, wenn dieses anstelle einer Gemeinde Planungsmassnahmen trifft.

⁴Bewirkt die Gutheissung von Einsprachen erhebliche Änderungen des aufgelegten Plans, ist das Aufgabeverfahren zu wiederholen.

3. Abschnitt: Plansicherung

Planungszone

§ 34. ¹Zur Sicherstellung planerischer Massnahmen oder der Erschliessung kann die Gemeindebehörde für eine Dauer bis zu zwei Jahren Planungszonen festlegen.

²Diese Frist kann aus triftigen Gründen um höchstens zwei Jahre verlängert werden.

³Sind bei Ablauf der Fristen die Planung betreffende Rechtsmittel hängig, verlängert sich die Geltungsdauer der Planungszone bis zur rechtskräftigen Erledigung.

Erlass	<p>§ 35. ¹Die Festlegung der Planungszonen und die Verlängerung ihrer Geltungsdauer richten sich nach den Bestimmungen des Planaufnahmeverfahrens.</p> <p>²Die Planungszone wird mit der Veröffentlichung im kantonalen Amtsblatt wirksam.</p>
Wirkung	<p>§ 36. Innerhalb der Planungszone werden neue Bauten und Anlagen nur bewilligt, wenn sie die vorgesehene Planung nicht erschweren oder beeinträchtigen. Die Ausführung bewilligter Bauten und Anlagen ist gestattet.</p>
Ende	<p>§ 37. ¹Die Planungszone fällt dahin mit dem Inkrafttreten der Massnahme, zu deren Sicherstellung sie festgelegt wurde. Sie ist aufzuheben, wenn die Gründe weggefallen sind, aus denen sie festgelegt wurde.</p> <p>²Das Dahinfallen und die Aufhebung wird in gleicher Weise veröffentlicht, bekannt gemacht und mitgeteilt wie der Erlass.</p>

3. Teil: Erschliessung

1. Abschnitt: Grundsätze

Erschliessungspflicht	<p>§ 38. ¹Die Gemeinde plant und ist verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen.</p> <p>²Die Erschliessung umfasst Verkehrsanlagen, Werkleitungen für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie die Abwasserbeseitigung und zugehörige zentrale Anlagen.</p>
	<p>§ 39. (gestrichen)</p>
Gebundene Ausgaben	<p>§ 40. ¹Für Gebiete, deren Erschliessung durch einen Gestaltungsplan geregelt ist, gelten die Kosten der Erschliessungsanlagen als gebundene Ausgaben, sofern innert fünf Jahren seit Rechtskraft des Planes mit der Erstellung der Anlagen begonnen wird.</p> <p>²Wird die Ausführung der Erschliessungsanlagen durch Rechtsmittel aufgeschoben, dauert die Kostenbindung bis zu deren rechtskräftigen Erledigung.</p>

2. Abschnitt: Finanzierung

I. Allgemeines

Beiträge, Gebühren	<p>§ 41. ¹Die Gemeinde erhebt Beiträge gemäss § 46 und Gebühren gemäss § 52. Die Summe der Beiträge und der Anschlussgebühren darf die Gesamtheit der Kosten für die Erschliessungswerke und die zugehörigen zentralen Anlagen nicht überschreiten.</p> <p>²Die Bemessungsfaktoren für die Beiträge sowie die Voraussetzungen, die Berechnungsfaktoren und die Fälligkeit der Gebühren sind in ei-</p>
--------------------	--

nem Reglement festzulegen.

³Für den Vollzug der Gebührenerhebung kann die Gemeinde im Reglement gemäss Absatz 2 öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Unternehmungen hoheitliche Befugnis übertragen.

Anzahlungen, Sicherstellung

§ 42. Um die Abgaben gemäss den §§ 46 und 52 sicherzustellen, kann die Gemeindebehörde von den Grundeigentümern angemessene Anzahlungen oder andere Sicherheiten verlangen.

Fälligkeit, Verzug

§ 43. ¹Beiträge werden mit Rechtskraft der definitiven Veranlagung durch die Gemeindebehörde fällig.

²Nach Ablauf von 30 Tagen seit der Fälligkeit sind Verzugszinsen geschuldet.

³Der Zinsfuss entspricht jenem der Thurgauer Kantonalbank für Darlehen an öffentlich-rechtliche Körperschaften.

Stundung

§ 44. ¹Auf begründetes Gesuch kann die Gemeindebehörde Beitragspflichtigen eine Stundung bis zu acht Jahren gewähren, sofern es ihnen ohne erhebliche Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Lage nicht möglich ist, ihrer Verpflichtung sofort nachzukommen.

²Bei einer Handänderung oder mit der Baubewilligung für das betreffende Grundstück fällt die Stundung dahin.

³Gestundete Beiträge sind zu verzinsen und können auf Anmeldung der Gemeindebehörde im Grundbuch angemerkt werden. Der Zinsfuss richtet sich nach § 43 Absatz 3.

Verjährung

§ 45. ¹Die Veranlagungs- und die Bezugsverjährung von Beiträgen und Gebühren betragen fünf Jahre. Im Übrigen gelten die §§ 152 und 153 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) sinngemäss.

²Während der Stundung steht die Verjährung still.

II. Beiträge

Grundsatz

§ 46. ¹Erfahren Grundstücke durch den Bau, den Ausbau oder die Korrektur von Erschliessungsanlagen einen besonderen Vorteil, sind die Eigentümer durch die Gemeinde zu Beiträgen heranzuziehen.

²Die Beiträge dürfen den Mehrwert des Grundstücks nicht übersteigen. Sie werden nach den für das Werk zu deckenden Kosten bemessen und auf die Eigentümer nach Massgabe des ihnen erwachsenen Vorteils verlegt. Der Regierungsrat kann Mindestansätze festlegen.

³Massgebend für die Entstehung des Anspruchs und die Bemessung des Beitrags ist der Zeitpunkt, in dem das Werk fertig gestellt ist.

Kostenverteiler

§ 47. ¹Die Gemeindebehörde erstellt den Kostenverteiler. Dieser enthält:

1. die Bezeichnung der Grundstücke, die durch das Werk erschlossen werden;
2. das Verzeichnis der Eigentümer;

3. die prozentuale Überwälzung der Gesamtkosten auf die Grundeigentümer;
 4. die mutmassliche Höhe der gemäss Kostenvoranschlag zu erwartenden Beiträge.
- ²Wo für die Festsetzung der Beiträge feste Ansätze gelten, entfallen die Angaben gemäss den Ziffern 3 und 4.

Eröffnung	§ 48. Der Kostenverteiler wird den betroffenen Grundeigentümern zugestellt und mit einem allfälligen Gestaltungsplan oder mit dem Bauprojekt während 20 Tagen öffentlich aufgelegt.
Einsprache gegen Kostenverteiler	§ 49. Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist gegen den Ausschluss oder den Einbezug von Grundstücken sowie gegen die Beitragspflicht als solche, gegen die prozentuale Überwälzung der Gesamtkosten oder gegen die Höhe des Beitrags bei der Gemeindebehörde Einsprache erheben.
Abrechnung	§ 50. Bei der Beitragserhebung nach dem System der prozentualen Kostenüberwälzung sind die Bauabrechnung und der definitive Kostenverteiler den betroffenen Grundeigentümern zu eröffnen.
Einsprache gegen Abrechnung	§ 51. Einsprachen gegen die Bauabrechnung oder den definitiven Kostenverteiler sind innert 20 Tagen bei der Gemeindebehörde zu erheben.

III. Gebühren

Arten	§ 52. ¹ Die Gemeinde erhebt Anschlussgebühren für den Bau oder den Ausbau von Werkleitungen und die zugehörigen zentralen Anlagen. ² Für die Erneuerung, den Betrieb oder den Unterhalt von Werken und Anlagen können wiederkehrende Gebühren erhoben werden. Die Festlegung der Tarife kann an die Gemeindebehörde delegiert werden. ³ Die Finanzierung von Abwasseranlagen richtet sich nach den §§ 10 bis 12 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer.
Anspruch	§ 53. ¹ Der Anspruch auf Anschlussgebühren entsteht im Zeitpunkt des Anschlusses an das Werk. ² Bei ergänzenden Anschlussgebühren entsteht der Anspruch mit der Fertigstellung der erweiterten Anlagen.

4. Teil: Landumlegung und Grenzberichtigung

1. Abschnitt: Landumlegung

I. Zweck und Voraussetzungen

Zweck

§ 54. ¹Die Gemeindebehörde nimmt eine Landumlegung vor, wenn im Wesentlichen nicht bebaute Gebiete wegen der Form oder Grösse einzelner Grundstücke nicht zweckmässig bebaubar, erschliessbar oder zonengemäss nutzbar sind oder wenn ganz oder teilweise bebaute Gebiete nicht anders saniert oder verdichtet bebaut werden können.

²Die Landumlegung wird in der Regel zusammen mit einem Gestaltungsplan durchgeführt. In diesen Fällen kann der Eintrag der neuen Grundstücksgrenze im Grundbuch vom Grundeigentümer oder der Gemeindebehörde erst mit Vorlage der Rechtskraftbescheinigung des Gestaltungsplans verlangt werden.

³Die für die öffentlichen Anlagen und Werke erforderlichen Flächen sind vor der Neuzuteilung auszuscheiden.

Bebaute Grundstücke

§ 55. Bebaute Grundstücke können in die Landumlegung einbezogen werden, wenn die Umlegung für diese Grundstücke ohne nennenswerten Nachteil durchgeführt werden kann oder wenn der Wert bestehender Gebäude und Anlagen im Verhältnis zum Wert des Grundstückes bei zonengemässer Bebauung nur unbedeutend ins Gewicht fällt.

II. (gestrichen)

Einleitungsbeschluss

§ 56. Der Beschluss, in einem bestimmten Gebiet eine Landumlegung durchzuführen, ist öffentlich aufzulegen, in der Gemeinde öffentlich bekannt zu machen und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen. Im Beschluss ist die Zuteilungsart festzulegen.

Einsprache

§ 57. Gegen die Landumlegung, das einbezogene Gebiet oder die Art der Neuzuteilung kann innert 20 Tagen bei der Gemeindebehörde Einsprache erhoben werden.

III. Neuzuteilung

Zuteilungsarten

§ 58. ¹Die Neuzuteilung richtet sich entweder nach dem Verhältnis der Flächen oder nach dem Verhältnis der Werte, in dem die eingeworfenen Grundstücke zur gesamten in das Unternehmen einbezogenen Fläche oder ihrem Wert stehen.

²Erfolgt die Neuzuteilung nach dem Verhältnis der Flächen, hat jeder Eigentümer Anspruch auf anteilmässige Zuteilung eines dem eingeworfenen nach Lage, Bebaubarkeit und Güte möglichst gleichwertigen Grundstücks, sofern er wenigstens soviel Boden eingeworfen hat, dass dieser für eine Bauparzelle ausreicht.

³Erfolgt die Neuzuteilung nach dem Verhältnis der Werte, hat jeder Eigentümer Anspruch auf anteilmässige Zuteilung eines dem eingewor-

fenen wertmässig möglichst entsprechenden Grundstücks, sofern der Zuteilungsanspruch für eine Bauparzelle ausreicht.

⁴Für nicht in Fläche abgegoltene Minderwerte oder für andere durch die Landumlegung verursachte Vor- oder Nachteile erfolgt der Ausgleich in Geld.

Amtliche Schätzung § 59. ¹Erfolgt die Neuzuteilung ganz oder teilweise nach dem Verhältnis der Werte und können sich die Beteiligten nicht darüber einigen, lässt die Gemeindebehörde eine amtliche Schätzung gemäss der Verordnung des Regierungsrates über die Steuerschätzung von Grundstücken (Schätzungsverordnung) vornehmen.

²Massgebend für die Schätzung ist der Verkehrswert der Grundstücke im Zeitpunkt des Beschlusses über die Durchführung der Landumlegung.

Lastenbereinigung § 60. ¹Mit der Neuzuteilung sind Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie Vor- und Anmerkungen zu bereinigen und den neuen Verhältnissen anzupassen.

²Für die Ordnung der Grundpfandverhältnisse sind die Artikel 802 bis 804 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches massgebend.

Mitwirkung, Planauflage, Einsprache § 61. Bei der Neuzuteilung sind § 8 sowie die §§ 31 bis 33 sinngemäss anzuwenden.

2. Abschnitt: Grenzbereinigung

Zweck § 62. Behindert in einer Bauzone der ungünstige Verlauf der Grenze zwischen zwei Grundstücken die zweckmässige Bebauung oder eine andere Nutzung eines Grundstückes, nimmt die Gemeindebehörde von sich aus oder auf Antrag eines Eigentümers die Grenzbereinigung vor, sofern dem Nachbargrundstück kein wesentlicher Nachteil erwächst.

Durchführung, Verfahren § 63. ¹Die Grenze wird unter bestmöglicher Wahrung der Flächen der einbezogenen Grundstücke angepasst.

²Im Übrigen sind die Bestimmungen über die Landumlegung sinngemäss anzuwenden.

3. Abschnitt: Kosten

Umfang § 64. ¹Zu Lasten des Unternehmens fallen die

1. Kosten des für öffentliche Zwecke beanspruchten Landes;
2. Kostenbeiträge und Entschädigungen;
3. Kosten der Lastenbereinigung;
4. Kosten des Verfahrens.

²Die Aufwendungen sind auf die betroffenen Grundstücke entsprechend der Fläche oder dem Wert aufgrund der Neuzuteilung zu verlegen.

Enteignungskommission

§ 65. Die Enteignungskommission entscheidet über streitige Kostenbeiträge und Entschädigungen.

5. Teil: Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

1. Abschnitt: Planungsmehrwert

Mehrwertabgaben § 66. *Rückweisung an die vorberatende Kommission.*

Höhe § 67. *Rückweisung an die vorberatende Kommission.*

Ertragshoheit, Erhebung § 68. *Rückweisung an die vorberatende Kommission.*

Zweckbindung § 69. *Rückweisung an die vorberatende Kommission.*

Stundung § 70. *Rückweisung an die vorberatende Kommission.*

Rückerstattung § 71. *Rückweisung an die vorberatende Kommission.*

Anspruch, Gesuche § 72. *Rückweisung an die vorberatende Kommission.*

Rechtsmittel § 73. *Rückweisung an die vorberatende Kommission.*

2. Abschnitt: Verwaltungsrechtliche Verträge

Verträge § 74. Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes kann die Gemeindebehörde mit den betroffenen Grundeigentümern vertragliche Regelungen treffen. Diese Regelungen sind im Grundbuch anzumerken.

6. Teil: Bauvorschriften

1. Abschnitt: Voraussetzung für die Bebauung und materielle Bauvorschriften

I. Voraussetzung für die Bebauung

Baureife § 75. ¹Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist baureif, wenn:

1. es erschlossen ist;
2. es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die zonengemässe Bebauung geeignet ist;
3. eine allenfalls nötige Landumlegung oder Grenzbereinigung erfolgt ist und
4. wo nötig, ein Sondernutzungsplan vorliegt. Einzelne Baubewilligungen können jedoch erteilt werden, sofern sie die Planung nicht präjudizieren.

²Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Nutzungs- und Erschliessungsordnung, Umwelt oder Orts- und Landschafts-

bild oder mit ausserordentlichen Gefahren für Benützer und Nachbarschaft, insbesondere für höhere Häuser und Hochhäuser, gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.

Öffentliche Verkehrsflächen

§ 75a. ¹Verkehrsintensive Einrichtungen, die mehr als 2000 Personenwagenfahrten pro Tag generieren können, müssen mit öffentlichen Verkehrsmitteln und für den Langsamverkehr gut erreichbar sein. Die Gemeinde kann im Baureglement weitergehende Anforderungen festlegen.

²Wer verkehrsintensive Einrichtungen errichten, wesentlich ändern oder erweitern will, hat in einem Bericht zuhanden der Gemeindebehörde darzulegen, ob die Anforderungen gemäss Absatz 1 erfüllt sind oder wie sie erfüllt werden können.

³Soweit erforderlich legt die Gemeindebehörde auf der Grundlage des Berichtes im Gestaltungsplan oder in der Baubewilligung fest, welche Infrastrukturbauten oder andere Massnahmen zur Erfüllung der Anforderungen auf Kosten des Gesuchstellers oder der Gesuchstellerin zu errichten oder umzusetzen sind.

⁴Soweit der Gemeinde zur Erfüllung der Anforderungen nach Absatz 1 Investitions- oder Betriebskosten entstehen, kann die Gemeindebehörde den Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin zur Leistung angemessener, einmaliger oder jährlich wiederkehrender Beiträge verpflichten oder solche vertraglich vereinbaren.

⁵Ändern sich die Verhältnisse, insbesondere wenn weitere verkehrsintensive Einrichtungen von den getroffenen Massnahmen profitieren, überprüft die Gemeindebehörde die gestützt auf Absatz 4 getroffene Beitragsregelung und passt sie gegebenenfalls den geänderten Verhältnissen an.

II. Abstände

Öffentliche Verkehrsflächen

§ 76. Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach dem Gesetz über Strassen und Wege.

Wald und Ufergehölze

§ 77. Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gegenüber Wald 25 m, gegenüber Ufergehölzen 15 m. Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen in Sondernutzungsplänen andere Abstände vorsehen.

Gewässer

§ 78. ¹Ist die Lage von Bauten und Anlagen nicht durch besondere gesetzliche Vorschriften bestimmt, beträgt der Abstand gegenüber Seen, Weihern, Flüssen 30 m, gegenüber Bächen und Kanälen 15 m.

²Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen in Sondernutzungsplänen andere Abstände vorsehen.

Näherbaurecht

§ 79. Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der Gemeindebehörde herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

III. Gestaltung

Schutz des Ortsbildes

§ 80. Bauten und Anlagen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen. Sie haben sich so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören.

Terrainveränderung

§ 81. Enthält die Kommunalplanung der Gemeinde keine besonderen Bestimmungen, sind Terrainveränderungen zulässig, sofern sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen und dem Geländeverlauf in der Umgebung angepasst werden.

IV. Baudichte

Teilung eines überbauten Grundstücks

§ 82. ¹Soll ein ganz oder teilweise überbautes Grundstück geteilt werden, so benachrichtigt das Grundbuchamt vorgängig die zuständige Gemeindebehörde.

²Wird die Ausnützung durch die Teilung auf ein anderes Grundstück verlagert, so stellt die zuständige Gemeindebehörde durch Verfügung fest, in welchem Mass dieses Grundstück bereits in die Berechnung der Ausnützung einbezogen worden ist. Die Vorbelastung der Ausnützung ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

Inanspruchnahme anderer Grundstücke

§ 83. ¹Die Gemeindebehörde bewilligt die Inanspruchnahme von angrenzenden oder durch unbedeutende Unterbrüche getrennten Grundstücken in derselben Nutzungszone zur Berechnung der Nutzungsziffern, wenn die betroffenen Grundeigentümer sich schriftlich zu einem Verzicht auf die Nutzung im vereinbarten Umfang verpflichten und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

²Die Gemeindebehörde lässt den Transfer im Grundbuch als Eigentumsbeschränkung anmerken.

V. Beschaffenheit

Sicherheit

§ 84. Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten.

Gesundheit

§ 85. Bauten und Anlagen müssen den Anforderungen entsprechen, die zum Schutz der Gesundheit notwendig sind.

Hindernisfreies Bauen

§ 86. ¹Bauvorhaben sind im Verfahren nach den §§ 100 ff. auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz) zu überprüfen und zu erstellen. Diese Vorschriften gelten auch für alle Gebäude mit sechs oder mehr Wohnungen.

²Der Regierungsrat kann Richtlinien erlassen oder Richtlinien von Fachverbänden verbindlich erklären.

§ 86a (~~gestrichen~~)

Zerstörte Bauten und Anlagen

§ 87. Ganz oder teilweise zerstörte Bauten und Anlagen sind zu beseitigen, wenn sie nicht innert angemessener Frist wieder aufgebaut oder neu erstellt werden.

VI. Nebenanlagen, Ersatzabgaben

Spielplätze, Freizeitflächen

§ 88. ¹Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund entsprechend den örtlichen Verhältnissen und nach Massgabe von Zahl und Art der Wohnungen angemessene Spielplätze oder Freizeitflächen an geeigneter Lage zu erstellen und dauernd zu unterhalten.

²Die Gemeinde kann in der Bau- und Nutzungsordnung auch für andere Bebauungen Spielplätze oder Freizeitflächen vorsehen.

³Wenn möglich, sollen mehreren Gebäuden dienende Spielplätze oder Freizeitflächen geschaffen werden.

Ersatzabgaben

§ 89. ¹Ist die Anlage der erforderlichen Spielplätze oder Freizeitflächen nicht möglich, sinnvoll oder zumutbar, kann der Bauherr zur Leistung einer Ersatzabgabe verpflichtet werden.

²Die Gemeinde legt Voraussetzungen, Höhe und Verwendungszweck der Ersatzabgabe in einem Reglement fest.

Parkfelder, Verkehrsflächen

§ 90. ¹Bei der Erstellung oder der wesentlichen Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Gebäuden und Anlagen sind auf privatem Grund genügend Parkfelder oder Einstellräume für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher sowie die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst zu schaffen und zu unterhalten. Die Parkfelder müssen in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benutzt werden können.

²Die Gemeinde kann diese Pflicht in der Bau- und Nutzungsordnung für bestimmte Gebiete ganz oder teilweise aufheben oder die Erstellung von Parkfeldern in bestimmten Gebieten ganz oder teilweise untersagen:

1. sofern das Strassennetz den durch die Erstellung von Parkfeldern verursachten zusätzlichen Verkehr nicht aufzunehmen vermag;
2. in grösseren Zentren oder in stark verkehrsbelasteten Gebieten;
3. aus Gründen des Ortsbildschutzes.

³Die Gemeindebehörde kann diese Pflicht im Einzelfall ganz oder teilweise aufheben, sofern wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Umwelt- und Ortsbildschutzes, der inneren Verdichtung oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen oder der Aufwand für die Erstellung der Parkfelder unzumutbar ist.

Ersatzabgabe

§ 91. ¹Wer die vorgeschriebenen Parkfelder nicht erstellen kann, hat eine Ersatzabgabe zu leisten.

²Eine Ersatzabgabe ist nicht geschuldet, wenn die Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern in der Bau- und Nutzungsordnung oder aufgrund wichtiger öffentlicher Interessen im Einzelfall aufgehoben wird.

³Die Gemeinde legt Voraussetzungen, Höhe und Verwendungszweck der Ersatzabgabe in einem Reglement fest.

Verkehrsintensive
Einrichtungen

§ 92. ¹Parkieranlagen verkehrsintensiver Einrichtungen gemäss § 75a sowie von Einkaufszentren, Fachmärkten, Freizeitanlagen und Verwaltungen mit mehr als 100 Parkplätzen sind in den kantonalen und regionalen Zentren sowie in den Agglomerationsgemeinden zu bewirtschaften.

²Die Betreiber von Einrichtungen gemäss Absatz 1 erheben für die Benützung von Parkplätzen ihrer Kunden und Angestellten Gebühren.

³Die Gebühren sind spätestens ab der 91. Parkminute zu beziehen. Der Preis darf die Höhe von 0.50 Franken pro angefangene Stunde nicht unterschreiten.

⁴Die Gemeinden können in Parkierungsreglementen Vorschriften erlassen, die über die Bestimmungen der Absätze 1 und 3 hinausgehen.