

---

**Planungs- und Baugesetz**<sup>1</sup>

---

(Vom 14. Mai 1987)<sup>2</sup>

*Der Kantonsrat des Kantons Schwyz,*

nach Einsicht einer Vorlage des Regierungsrates, auf Antrag einer Spezialkommission,

*beschliesst:*

**I. Allgemeine Bestimmung****§ 1** Zweck

<sup>1</sup> Dieses Gesetz bezweckt die haushälterische Nutzung und eine geordnete Besiedlung des Bodens.

<sup>2</sup> Es dient dem Schutz der Lebensgrundlagen, strebt eine ausgewogene Entwicklung des Kantons an und berücksichtigt die Anliegen des Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutzes.

**II. Raumplanung***A. Allgemeine Bestimmungen***§ 2**<sup>3</sup> 1. Planungspflicht

<sup>1</sup> Der Kanton und die Gemeinden sorgen für die Planung im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Sie informieren die Öffentlichkeit frühzeitig über Ziele und Ablauf ihrer Planungen und sorgen dafür, dass die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken kann.

<sup>2</sup> Andere Personen des öffentlichen oder privaten Rechts, die raumwirksame öffentliche Aufgaben erfüllen, sind zur Mitwirkung bei der Planung berechtigt und verpflichtet.

**§ 3** 2. Begriffe  
a) Richtpläne

<sup>1</sup> Richtpläne zeigen, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden, und sie geben an, in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, die Aufgaben zu erfüllen.

<sup>2</sup> Richtpläne sind für die Behörden verbindlich.

<sup>3</sup> Die Richtpläne können von jedermann eingesehen werden.

**§ 4** b) Nutzungspläne

<sup>1</sup> Nutzungspläne ordnen die zulässige Nutzung des Bodens.

<sup>2</sup> Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich.

*B. Kantonalplanung*

**§ 5**<sup>4</sup> 1. Richtplanung  
a) Grundlagen

<sup>1</sup> Der Regierungsrat erarbeitet die Grundlagen für die Erstellung des kantonalen Richtplanes.

<sup>2</sup> Er berücksichtigt dabei die Konzepte und Sachpläne des Bundes, die Richtpläne der Nachbarkantone, Planungen der Gemeinden sowie regionale Entwicklungskonzepte und Pläne.

<sup>3</sup> Er arbeitet mit den Behörden des Bundes, der Nachbarkantone sowie der Bezirke und Gemeinden zusammen, soweit sich Aufgaben berühren. Er kann sich an interkantonalen und regionalen Planungen beteiligen und mit anderen Planungsträgern Vereinbarungen abschliessen.

**§ 6** b) Konsultation und Mitwirkung der Bezirke und Gemeinden

<sup>1</sup> Der Regierungsrat gibt den Bezirken und Gemeinden von den Grundlagen Kenntnis und stellt ihnen den Entwurf des Richtplanes zu. Gleichzeitig fordert er die Bezirks- und Gemeindebehörden auf, ihre Pläne, Vorhaben und Absichten mit räumlichen Auswirkungen bekanntzugeben und zum Richtplanentwurf Stellung zu nehmen.

<sup>2</sup> Widerspricht der Richtplanentwurf den Plänen, Vorhaben und Absichten der Bezirke und Gemeinden, strebt der Regierungsrat die einvernehmliche Bereinigung solcher Konflikte an.

**§ 7**<sup>5</sup> c) Information und Mitwirkung der Bevölkerung

<sup>1</sup> Der Regierungsrat unterrichtet die Bevölkerung periodisch über Stand, Ablauf und Ziele der Richtplanung.

<sup>2</sup> Der bereinigte Richtplanentwurf wird samt einem Auszug aus den Grundlagen während 60 Tagen, bei einzelnen Anpassungen während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Auflage wird im Amtsblatt publiziert.

<sup>3</sup> Während der Auflagefrist kann sich jedermann dazu schriftlich beim Regierungsrat äussern.

**§ 8**<sup>6</sup> d) Zuständigkeiten des Kantonsrates

<sup>1</sup> Der Kantonsrat legt die Grundlage der anzustrebenden räumlichen Entwicklung in einem Leitbild fest.

<sup>2</sup> Er nimmt von den übrigen Grundlagen der Richtplanung und vom Richtplan Kenntnis.

<sup>3</sup> Die zuständige Kommission des Kantonsrates begleitet die Richtplanung, gibt Stellungnahmen und Anträge ab und erstattet dem Kantonsrat Bericht.

**§ 9<sup>7</sup>** e) Erlass und Anpassung des Richtplanes

Der Regierungsrat bestimmt nach Massgabe des Leitbildes der räumlichen Entwicklung den Inhalt des Richtplanes und passt ihn nötigenfalls geänderten Verhältnissen oder neuen Aufgaben an.

**§ 10<sup>8</sup>** 2. Kantonale Nutzungspläne  
a) Arten

<sup>1</sup> Das vom Regierungsrat bezeichnete Departement ist befugt, Nutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften zu erlassen für:

- a) schutzwürdige Gebiete und Objekte von mindestens regionaler Bedeutung;
- b) öffentliche Bauten und Anlagen, die zur Erfüllung wichtiger kantonaler oder regionaler Aufgaben erforderlich sind.

<sup>2</sup> Mit Zustimmung der Gemeinderäte der betroffenen Gemeinden können Nutzungspläne erlassen werden für:

- a) regionale Entwicklungsschwerpunkte und die Umnutzung von grösseren Arealen, deren bisherige Nutzung aufgegeben wird;
- b) Gebiete, die sich im kantonalen Interesse zur Ansiedlung von Unternehmen oder Institutionen eignen.

Die davon betroffenen Grundeigentümer sind in geeigneter Weise in das Verfahren einzubeziehen.

<sup>3</sup> Kantonale Nutzungspläne gehen Nutzungsplänen der Gemeinde vor.

<sup>4</sup> Bei erheblicher Veränderung der Verhältnisse, spätestens nach fünfzehn Jahren, sind kantonale Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen.

**§ 11<sup>9</sup>** b) Verfahren

<sup>1</sup> Der Entwurf kantonaler Nutzungspläne ist den Gemeinderäten zur Stellungnahme zu unterbreiten.

<sup>2</sup> Hernach wird er unter Bekanntgabe im Amtsblatt während 30 Tagen in den betreffenden Gemeinden öffentlich aufgelegt.

<sup>3</sup> Während der Auflagefrist können die betroffenen Gemeinden und wer durch den Nutzungsplan in seinen Interessen berührt ist, beim zuständigen Departement schriftlich Einsprache erheben. Gegen den Einspracheentscheid können sie die Rechtsmittel gemäss Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege ergreifen.

<sup>4</sup> Zur Einsprache und Beschwerde sind überdies juristische Personen befugt, die zum Zeitpunkt der Rechtsmitteleingabe ihren statutarischen Sitz nachweislich seit mindestens zehn Jahren im Kanton Schwyz haben. Zudem müssen sich diese statutengemäss zur Hauptsache dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zwecken widmen.

**§ 12<sup>10</sup>** 3. Planungszonen

<sup>1</sup> Das zuständige Departement kann bis zum Erlass oder während der Änderung von kantonalen Nutzungsplänen Planungszonen festlegen, in denen nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.

## 400.100

---

<sup>2</sup> Planungszonen dürfen für längstens drei Jahre bestimmt werden. Die Geltungsdauer kann in begründeten Fällen um höchstens zwei Jahre verlängert werden.

<sup>3</sup> Planungszonen werden mit der öffentlichen Auflage für jedermann verbindlich. Die Auflage ist den Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen, wenn ihre Adressen bekannt sind.

<sup>4</sup> Im Übrigen richten sich Verfahren und Rechtsmittel nach § 11 Abs. 2 bis 4.

### *C. Planung der Gemeinden*

#### **§ 13**<sup>11</sup> 1. Kommunale Richtpläne

<sup>1</sup> Die Gemeinden können Richtpläne erlassen und hiefür Zuständigkeit und Verfahren regeln.

<sup>2</sup> Mehrere Gemeinden können einen gemeinsamen Richtplan erlassen und sich auch an regionalen sowie interkantonalen Planungen beteiligen.

<sup>3</sup> Richtpläne der Gemeinden bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates im Sinne von § 28.

#### **§ 14**<sup>12</sup> 2. Kommunale Planungszonen

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann bis zum Erlass oder während der Änderung von kommunalen Nutzungsplänen Planungszonen festlegen, in denen nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.

<sup>2</sup> Kommunale Planungszonen dürfen für längstens drei Jahre bestimmt werden. Die Geltungsdauer kann in begründeten Fällen um höchstens zwei Jahre verlängert werden.

<sup>3</sup> Planungszonen werden mit der öffentlichen Auflage für jedermann verbindlich. Die Auflage ist den Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen, wenn ihre Adressen bekannt sind.

<sup>4</sup> Während der Auflagefrist von 30 Tagen kann, wer durch die Planungszone in seinen Interessen berührt ist, beim Gemeinderat Einsprache erheben. Gegen den Einspracheentscheid sind die Rechtsmittel gemäss Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege zulässig.

#### **§ 15**<sup>13</sup> 3. Kommunale Nutzungspläne a) Planungspflicht, Gemeindeautonomie

<sup>1</sup> Die Gemeinden sind verpflichtet, Zonenpläne und Erschliessungspläne samt den zugehörigen Vorschriften zu erlassen. Bei Änderungen der Zonenordnung ist der Erschliessungsplan zu überprüfen und nötigenfalls gleichzeitig anzupassen.

<sup>2</sup> Bei erheblicher Veränderung der Verhältnisse, spätestens nach fünfzehn Jahren, sind die Zonen- und Erschliessungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen.

<sup>3</sup> Bei der Erfüllung ihrer Planungspflicht sind die Gemeinden im Rahmen der Vorschriften und der übergeordneten Interessen des Bundes und des Kantons frei.

<sup>4</sup> In begründeten Fällen kann der Regierungsrat Gemeinden von der Pflicht, einen Erschliessungsplan zu erlassen, ganz oder teilweise befreien.

#### **§ 16** b) Befugnisse des Regierungsrates

<sup>1</sup> Der Regierungsrat kann der Gemeinde für den Erlass oder eine notwendige Änderung des Zonen- oder Erschliessungsplanes Frist ansetzen und in Gemeinden ohne Zonenplan das Baugebiet vorläufig abgrenzen.

<sup>2</sup> Kommt eine Gemeinde ihrer Planungspflicht auch innert einer Nachfrist nicht nach, kann der Regierungsrat ein Departement mit der Erarbeitung eines Entwurfs, sowie mit der Durchführung des Auflage- und Einspracheverfahrens nach §§ 25 ff. beauftragen und hernach den Nutzungsplan in Kraft setzen.

<sup>3</sup> Das Departement gewährt dem zuständigen Gemeinderat das rechtliche Gehör.

#### **§ 17**<sup>14</sup> 4. Zonenplan a) Inhalt im Allgemeinen

<sup>1</sup> Die Gemeinde scheidet im Zonenplan die erforderlichen Bau-, Landwirtschafts-, Schutz- und Gefahrenzonen aus und sichert den Raumbedarf der Fliessgewässer. Schutz- und Gefahrenzonen können andere Zonen überlagern.

<sup>2</sup> Es können weitere Zonenarten festgelegt werden.

<sup>3</sup> Im Zonenplan können auch Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen (Art. 660a ZGB) bezeichnet werden.

#### **§ 18**<sup>15</sup> b) Bauzonen

<sup>1</sup> Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

<sup>2</sup> Bauzonen können namentlich in folgende Zonen unterteilt werden:

- a) Wohnzonen;
- b) Kernzonen;
- c) Gewerbebezonen;
- d) Industriezonen;
- e) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- f) Grünzonen für die Erhaltung oder Schaffung von Grünflächen innerhalb von oder zwischen Siedlungen;
- g) Intensiverholungsbezonen für Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken wie Camping- und Zeltplätze, Sport- und Reithallen.

<sup>3</sup> Die einzelnen Zonen können weiter unterteilt werden. Es können auch gemischte Zonen vorgesehen werden.

## 400.100

---

### § 19<sup>16</sup> c) Landwirtschaftszonen

<sup>1</sup> Landwirtschaftszonen umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll. Soweit möglich werden grössere zusammenhängende Flächen ausgeschieden.

<sup>2</sup> Die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone richten sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts.

<sup>3</sup> Immissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung sind in benachbarten Bauzonen hinzunehmen.

### § 20<sup>17</sup> d) Schutz- und Gefahrenzonen

<sup>1</sup> Schutzzone können ausgeschieden werden für historische Stätten, Natur- und Kulturdenkmäler, Ortsbilder, besonders schöne Landschaften, Fluss- und Seeufer sowie für Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

<sup>2</sup> Für die Erschwernisse der naturschutzgerechten Pflege und Nutzung der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind Bewirtschaftungsbeiträge und Abgeltungen auszurichten.

<sup>3</sup> Gefahrenzonen werden nach den vom Kanton erstellten Gefahrenkarten für jene Gebiete ausgeschieden, die durch Naturgewalten gefährdet sind.

### § 21<sup>18</sup> 5. Baureglement

<sup>1</sup> Das Baureglement enthält Bestimmungen, die den Zonenplan näher umschreiben.

<sup>2</sup> Mindestens muss es Vorschriften enthalten über:

- a) die Bauweise, die Nutzungsart und das Ausmass der Nutzung in den einzelnen Zonen;
- b) den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes;
- c) das Mass der in den einzelnen Zonen zulässigen Immissionen;
- d) die Pflicht zur Anlage von Kinderspielplätzen und von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sowie über die Höhe von Ersatzabgaben.

### § 22 6. Erschliessungsplan

#### a) Grundsatz

<sup>1</sup> Die Gemeinden ordnen die Erschliessung der Bauzonen durch Pläne über die Verkehrsanlagen, die Wasser- und Energieversorgung und die Abwasserbeseitigung. Sie erlassen, soweit sie selbst Träger der Versorgungswerke sind, die erforderlichen Reglemente.

<sup>2</sup> Soweit Versorgungsaufgaben nicht durch die Gemeinde oder ihre Anstalten erfüllt werden, sind die Träger der Versorgungswerke rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.

<sup>3</sup> Die Gemeinde berücksichtigt die Bedürfnisse der Landwirtschaftszonen und verhindert eine unnötige Belastung dieser Zone mit Erschliessungswerken.

**§ 23**<sup>19</sup> b) Inhalt, Angaben

<sup>1</sup> Der Erschliessungsplan legt die Groberschliessung der Bauzonen gesamthaft oder für Teile davon fest. Er bezeichnet dafür die Etappen, das Ausbauprogramm und die Kosten für die einzelnen Etappen.

<sup>2</sup> Nach Bedarf enthält er namentlich:

- a) die Bezeichnung der grob zu erschliessenden Baugebiete mit den Anschlussstellen der Groberschliessungsstrassen an das übergeordnete Strassen- netz;
- b) die Linienführung von Groberschliessungsstrassen, Fuss-, Rad-, Ski- und Schlittelwegen sowie die Lage öffentlicher Plätze (Verkehrsanlagen); dafür können auch Baulinien festgelegt werden;
- c) Baulinien für den Ausbau bestehender Verkehrsanlagen und die Änderung der Erschliessungsfunktion bestehender Verkehrsanlagen;
- d) die Linienführung der Leitungen und andere Anlagen für die Versorgung mit Wasser und Energie und für die Abwasserbeseitigung;
- e) Gleisanschlüsse und die Anschlussstellen der Fein- mit der Groberschliessung.

<sup>3</sup> Sollen gleichzeitig mit der Genehmigung des Erschliessungsplanes die Ausgaben einzelner Etappen als bewilligt gelten, so sind diese Etappen zu bezeichnen und die dafür notwendigen Ausgaben anzugeben.

<sup>4</sup> Die Gemeindeversammlung bewilligt die notwendigen Ausgaben der weiteren Etappen.

**§ 24**<sup>20</sup> 7. Gestaltungsplan

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan enthält für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3000 m<sup>2</sup> Sonderbestimmungen, welche in der Regel auf einem Plan und in Vorschriften festgehalten werden. Für die Kernzone können die Gemeinden die Mindestfläche auf 1500 m<sup>2</sup> herabsetzen.

<sup>2</sup> Sofern die Sonderbestimmungen mindestens die Einhaltung des Minergie-standards für Wohnbauten vorschreiben und der Gestaltungsplan mehrere, wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise beinhaltet, können darin Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften festgelegt werden. Ferner kann die Durchmischung der Nutzung zugelassen werden, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.

<sup>3</sup> Vorteile im Sinne von Abs. 2 liegen namentlich vor, wenn eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist, preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird, die Bauten sich gut in die Umgebung einfügen, ein gutes Gesamtbild ergeben, dank verdichtetem Bauen wenig Land verbrauchen und sich architektonisch besonders auszeichnen oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.

<sup>4</sup> Die Gemeinden können im Zonenplan oder Baureglement für bestimmte Gebiete oder für grössere Bauten und Anlagen die Gestaltungsplanpflicht einführen.

*D. Erlass kommunaler Nutzungspläne*

**§ 25**<sup>21</sup> 1. Zonen- und Erschliessungsplan  
a) Vorprüfung, Auflage- und Einspracheverfahren

<sup>1</sup> Der Gemeinderat informiert die Öffentlichkeit über die Zielsetzungen seiner Planungen und nimmt dazu Einwendungen und Vorschläge entgegen. Nach Prüfung dieser Eingaben arbeitet er den Entwurf für Zonen- und Erschliessungspläne sowie für die zugehörigen Vorschriften aus und unterbreitet ihn dem zuständigen Departement. Über den Stand der Planung ist periodisch zu informieren.

<sup>2</sup> Hernach wird der Entwurf unter Bekanntgabe im Amtsblatt und in den örtlichen Publikationsorganen während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

<sup>3</sup> Jedermann kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat gegen den Entwurf schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten.

**§ 26** b) Behandlung der Einsprachen; Rechtsmittelverfahren

<sup>1</sup> Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen.

<sup>2</sup> Gegen den Einspracheentscheid können Personen, die durch ihn berührt sind und an seiner Aufhebung oder Änderung ein schutzwürdiges Interesse haben sowie die in § 11 Abs. 4 erwähnten Organisationen Beschwerde gemäss Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege erheben.

<sup>3</sup> Haben die Entscheide im Einsprache- oder Beschwerdeverfahren eine wesentliche Änderung des Entwurfs zur Folge, so wiederholt der Gemeinderat das Auflage- und Einspracheverfahren.

**§ 27**<sup>22</sup> c) Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

<sup>1</sup> Nach der rechtskräftigen Erledigung der Einsprachen legt der Gemeinderat den Entwurf der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vor. Er kann jedoch all jene Gebiete, die nach Abschluss des Einspracheverfahrens unbestritten geblieben sind, der Gemeindeversammlung vorzeitig zur Beschlussfassung vorlegen, sofern dies planerisch sinnvoll ist. Das vom Regierungsrat bezeichnete Amt ist vorgängig anzuhören.

<sup>2</sup> An der Gemeindeversammlung sind Abänderungsanträge zu Zonen- und Erschliessungsplänen sowie den zugehörigen Vorschriften unzulässig.

<sup>3</sup> Gegen Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann innert zehn Tagen seit dem Versammlungs- oder Abstimmungstag Beschwerde beim Verwaltungsgericht wegen Verletzung des Stimmrechts oder wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung oder Durchführung der Abstimmung erhoben werden.

**§ 28** d) Genehmigung des Regierungsrates

<sup>1</sup> Die Pläne und die zugehörigen Vorschriften bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat überprüft Pläne und Vorschriften auf ihre Rechtmässigkeit und auf ihre Übereinstimmung mit kantonalen Plänen.

**§ 29**<sup>23</sup> e) Nachträgliche Änderungen

<sup>1</sup> Das Verfahren für den Erlass von Zonen- und Erschliessungsplänen und die zugehörigen Vorschriften findet grundsätzlich auch auf nachträgliche Änderungen Anwendung.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat ist befugt, an unzweckmässig verlaufenden Zonengrenzen oder Festlegungen im Erschliessungsplan geringfügige Korrekturen anzubringen und ungenaue Zonengrenzen oder Linienführungen im Erschliessungsplan verbindlich festzulegen. Die durch solche Änderungen Betroffenen sind vorgängig anzuhören. Sie können die Änderungen nach § 26 Abs. 2 anfechten.

**§ 30**<sup>24</sup> 2. Gestaltungsplan  
a) Erlass

<sup>1</sup> Gestaltungspläne werden auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer des Einzugsgebietes vom Gemeinderat erlassen. Besteht Gestaltungsplanpflicht für mehrere Grundeigentümer und können sich diese nicht auf einen Gestaltungsplan einigen, so genügt der Antrag eines oder mehrerer Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte des Einzugsgebietes gehört.

<sup>2</sup> Der Entwurf von Gestaltungsplänen samt Sonderbauvorschriften ist unter Bekanntgabe im Amtsblatt und in den örtlichen Publikationsorganen während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Darauf gestützte Baugesuche können gleichzeitig aufgelegt werden.

<sup>3</sup> Wer durch den Plan oder die Sonderbauvorschriften berührt ist und an deren Aufhebung oder Änderung ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat Einsprache erheben.

<sup>4</sup> Gegen Entscheide des Gemeinderates über den Plan und die Sonderbauvorschriften kann Beschwerde gemäss Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege erhoben werden. Über das Baugesuch darf erst entschieden werden, wenn der Gestaltungsplan genehmigt ist.

<sup>5</sup> Gestaltungspläne bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates nach § 28 Abs. 2. Mit der Genehmigung wird der Gestaltungsplan für alle Grundeigentümer des Einzugsgebietes verbindlich.

**§ 31** b) Aufhebung

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan kann nach Anhören der Grundeigentümer durch Verfügung des Gemeinderates aufgehoben werden, wenn innert fünfzehn Jahren seit Inkrafttreten nicht in wesentlichen Teilen mit der Verwirklichung begonnen wurde.

<sup>2</sup> Die Gemeindeversammlung kann beim Erlass oder bei der Änderung des Zonenplanes die Aufhebung von Gestaltungsplänen beschliessen, sofern dadurch der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt wird.

*E. Abtretungspflicht und Eigentumsbeschränkungen*

**§ 32**<sup>25</sup> 1. Abtretungspflicht

<sup>1</sup> Die Grundeigentümer sind verpflichtet, das in den Nutzungsplänen für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmte Land dem zuständigen Gemeinwesen abzutreten und die erforderlichen dinglichen Rechte einzuräumen.

<sup>2</sup> Das Enteignungsrecht kann vom Gemeinderat auch für solche Anlagen der Groberschliessung ausgeübt werden, die von öffentlich- oder privatrechtlichen Versorgungswerken oder von Grundeigentümern nach § 39 Abs. 3 erstellt werden. Die Enteignung erfolgt diesfalls zugunsten und auf Kosten des betreffenden Versorgungswerkes oder der Grundeigentümer.

**§ 33** 2. Eigentumsbeschränkung

<sup>1</sup> Das in den Nutzungsplänen für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmte und das innerhalb von Baulinien liegende Land darf nicht mehr anderweitig überbaut werden. An bestehenden Bauten und Anlagen dürfen nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten vorgenommen werden.

<sup>2</sup> Die Behörden und ihre Beauftragten sind befugt, zur Projektierung von im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen fremde Grundstücke im betreten und darauf vorbereitende Handlungen vorzunehmen. Der Grundeigentümer ist vorher zu benachrichtigen; das Grundeigentum ist möglichst zu schonen, Schaden zu ersetzen.

**§ 34** 3. Übernahmepflicht

<sup>1</sup> Der Eigentümer eines Grundstückes, das teilweise für öffentliche Bauten oder Anlagen abgetreten werden muss, kann die Übernahme des gesamten Grundstückes verlangen, wenn der ihm verbleibende Rest nicht mehr sinnvoll nutzbar ist.

<sup>2</sup> Wird durch Eigentumsbeschränkungen im Sinne von § 33 Abs. 1 die Überbauung des unbelasteten Teils verunmöglicht, so kann der Eigentümer vom Gemeinwesen die sofortige Übernahme des ganzen Grundstückes verlangen.

**§ 35** 4. Entschädigung, Zusprechung des Eigentums

<sup>1</sup> Das interessierte Gemeinwesen hat für Abtretungen und für Eigentumsbeschränkungen, die in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichkommen, volle Entschädigung zu leisten.

<sup>2</sup> Beträgt die Entschädigungsforderung für die Einräumung beschränkter dinglicher Rechte oder für Eigentumsbeschränkungen mehr als zwei Drittel des Verkehrswertes, kann das Gemeinwesen die Zusprechung des Landes zu Eigentum verlangen.

**§ 36** 5. Bausperre

<sup>1</sup> Nach Eröffnung des Auflageverfahrens (§§ 11 Abs. 2, 25 Abs. 2) kann das Departement bzw. der Gemeinderat Bauvorhaben allgemein oder im Einzelfall

entschädigungslos verbieten, wenn sie den im Entwurf vorliegenden Plänen oder Vorschriften widersprechen.

<sup>2</sup> Eine solche Bausperre gilt für die Dauer eines Jahres. Sie kann in begründeten Fällen um höchstens ein weiteres Jahr verlängert werden.

### III. Erschliessung

#### A. Allgemeine Bestimmungen

#### § 37 Begriffe

<sup>1</sup> Land ist erschlossen, wenn es für die betreffende Nutzung genügend zugänglich ist und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

<sup>2</sup> Bei der Erschliessung ist auf eine häusliche Nutzung des Bodens Rücksicht zu nehmen.

<sup>3</sup> Genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang voraus. Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benützer und öffentliche Dienste gewachsen ist.

<sup>4</sup> Die Groberschliessung besteht in der Ausstattung des Baugebietes mit den Hauptsträngen der Strassen-, Wasser-, Energie- und Abwasseranlagen.

<sup>5</sup> Die Feinerschliessung verbindet die einzelnen Baugrundstücke mit den Anlagen der Groberschliessung.

#### B. Erschliessungspflicht

#### § 38 1. Groberschliessung a) Grundsätze

<sup>1</sup> Die Gemeinden sind für die Groberschliessung der Bauzonen verantwortlich. Sie bezeichnen die Anlagen der Groberschliessung in den Erschliessungsplänen.

<sup>2</sup> Die Gemeinden können in den Nutzungsplänen oder den zugehörigen Vorschriften bestimmen, dass die Grundeigentümer die Groberschliessung von abgelegenen Zonen und von Ferienhauszonen nach den durch die Gemeinde genehmigten Plänen selbst und auf eigene Kosten durchzuführen haben.

<sup>3</sup> Soweit die Versorgung mit Wasser oder Energie nicht durch die Gemeinde oder ihre Anstalten erfolgt, obliegt die Pflicht zur Groberschliessung dem betreffenden Versorgungswerk (z. B. öffentlich- oder privatrechtliche Wassergenossenschaft, Elektrizitätswerk).

<sup>4</sup> In den Fällen von Absatz 3 ist das Rechtsverhältnis zwischen Gemeinde und Versorgungswerk durch Konzession zu regeln. Die Konzession muss mindestens Bestimmungen enthalten über die Rechte zur Inanspruchnahme von Grundeigentum der Gemeinde für die Durchführung von Leitungen und die Erstellung von Anlagen, über das Tätigkeitsgebiet, die Leistungspflichten und die Grundsätze der Abgabenordnung des Konzessionärs sowie über die Dauer der Konzession oder das Kündigungsrecht.

## 400.100

---

### § 39<sup>26</sup> b) Durchführung der Groberschliessung

<sup>1</sup> Die Gemeinde führt die Groberschliessung in Zusammenarbeit mit andern Erschliessungsträgern nach Ausbauprogramm und baulicher Entwicklung durch.

<sup>2</sup> Bauwillige Grundeigentümer können mit der Gemeinde die vorzeitige Erschliessung vereinbaren. Die Erstellung der Erschliessungsanlagen erfolgt diesfalls durch die Gemeinde oder unter ihrer Aufsicht.

<sup>3</sup> Erschliesst die Gemeinde die Bauzonen nicht fristgerecht, so können die Grundeigentümer die Erschliessung nach den durch die Gemeinde genehmigten Plänen selbst vornehmen oder bevorschussen. Die Gemeinde hat den Grundeigentümern die geleisteten Vorschüsse innert fünf Jahren nach Erstellung der Erschliessung zurückzuerstatten. Mit der Rückerstattung geht die Erschliessungsanlage ins Eigentum der Gemeinde über.

<sup>4</sup> Die Mitbenützung und der Ausbau bestehender privater Groberschliessungsanlagen durch Dritte bestimmt sich sinngemäss nach § 41.

<sup>5</sup> Das Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen der Groberschliessung richtet sich nach diesem Gesetz.

### § 40<sup>27</sup> 2. Feinerschliessung a) Grundsatz

<sup>1</sup> Die Feinerschliessung der Baugrundstücke obliegt den Grundeigentümern, soweit sie nicht nach den einschlägigen Gemeindevorschriften oder durch Ersatzvornahme von der Gemeinde besorgt wird.

<sup>2</sup> Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach diesem Gesetz. Private Erschliessungsanlagen dürfen den Erschliessungsplänen der Gemeinde nicht zuwiderlaufen.

<sup>3</sup> Die Grundeigentümer können Erstellung und Unterhalt von Erschliessungsanlagen, die mehreren Grundstücken dienen, vertraglich regeln oder zu diesem Zweck eine öffentlichrechtliche Flurgenossenschaft im Sinne von § 68 des Einführungsgesetzes zum schweizerischen Zivilgesetzbuch gründen.

### § 41<sup>28</sup> b) Mitbenützung durch Dritte

<sup>1</sup> Der Gemeinderat verpflichtet die Eigentümer und direkten Anstösser bestehender privater Erschliessungsanlagen, die Mitbenützung und den Ausbau durch Dritte gegen volle Entschädigung zu dulden, sofern dies zumutbar und für eine landsparende oder zweckmässige technische Lösung notwendig ist.

<sup>2</sup> Können sich die Beteiligten nicht einigen, enteignet der Gemeinderat die erforderlichen Rechte zugunsten des interessierten Dritten und veranlasst nach Bezahlung der Entschädigung die Eintragung im Grundbuch.

<sup>3</sup> Die Entschädigung wird, sofern sich die Beteiligten darauf nicht einigen können, auf Begehren des Enteigneten, des Dritten oder der Gemeinde von der nach dem Enteignungsrecht zuständigen Schätzungskommission festgesetzt. Sie legt auch den Beitrag des Dritten an die Kosten des Unterhalts fest.

**§ 42**<sup>29</sup> c) Ersatzvornahme

<sup>1</sup> Der Gemeinderat führt mittels Ersatzvornahme die Feinerschliessung von Bauland auf Begehren eines oder mehrerer Grundeigentümer durch, wenn diese die Kosten für das Projekt vorschliessen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Ersatzvornahme von sich aus durchführen, wenn ein dringender Bedarf an baureifem Land besteht oder die Feinerschliessung sonst im öffentlichen Interesse ist.

**§ 43**<sup>30</sup> d) Verfahren der Ersatzvornahme

<sup>1</sup> Der Gemeinderat verfügt die Ersatzvornahme und legt den Kreis der mitwirkungspflichtigen Grundeigentümer fest.

<sup>2</sup> Nach Rechtskraft dieser Verfügung lässt er ein Projekt mit Kostenvoranschlag ausarbeiten und erstellt einen Plan über die Verteilung der Bau- und Unterhaltskosten. Die Kostenverteilung erfolgt nach § 45 Abs. 1 und der entsprechenden Verordnung des Kantonsrates.

<sup>3</sup> Das Ausführungsprojekt mit Kostenvoranschlag und der Kostenverteilplan werden während 20 Tagen unter Bekanntgabe an die Betroffenen zur Einsicht aufgelegt.

<sup>4</sup> Während der Auflagefrist kann gegen das Ausführungsprojekt und den Kostenverteilplan Einsprache an den Gemeinderat erhoben werden. Ist nur der Kostenverteilplan umstritten, so kann nach rechtskräftiger Bewilligung mit dem Ausführungsprojekt begonnen werden.

<sup>5</sup> Im übrigen findet die Verordnung über Flurgenossenschaften sinngemäss Anwendung. Der Gemeinderat nimmt bis zur Fertigstellung der Anlagen die den Organen einer Flurgenossenschaft obliegenden Aufgaben wahr.

<sup>6</sup> Die Grundeigentümer, die an die Kosten der Feinerschliessung Beiträge geleistet haben, sind entsprechend ihrer Beitragshöhe nach Bruchteilen Miteigentümer der Anlagen.

*C. Erschliessungsbeiträge und -gebühren***§ 44** 1. Strassenerschliessungsbeiträge  
a) Grundsatz

<sup>1</sup> Die Gemeinde erhebt von den Eigentümern der Grundstücke, denen durch die Erstellung oder den Ausbau von Groberschliessungsstrassen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst, angemessene Beiträge.

<sup>2</sup> Die Gemeinde beteiligt sich in dem Mass an den Kosten, als die Anlagen dem Gemeingebrauch dienen. Sie legt im Erschliessungsplan ihren Kostenanteil für die einzelnen Verkehrsanlagen fest oder bestimmt in einem Reglement, wie sich ihr Kostenanteil bemisst.

## 400.100

---

### § 45<sup>31</sup> b) Beitragsplan

<sup>1</sup> Die Strassenerschliessungsbeiträge sind auf die Grundeigentümer nach Massgabe der ihnen erwachsenden Sondervorteile und unter Berücksichtigung allfälliger Nachteile zu verlegen. Der Kantonsrat erlässt hiezu die grundsätzlichen Bestimmungen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat stellt einen Beitragsplan auf, bezeichnet darin den Kreis der beitragspflichtigen Grundeigentümer und legt die Treffnisse der einzelnen Grundeigentümer fest.

<sup>3</sup> Der Beitragsplan ist während 20 Tagen unter Bekanntgabe im Amtsblatt und in den örtlichen Publikationsorganen öffentlich aufzulegen. Den beitragspflichtigen Eigentümern ist die Auflage und ihr Treffnis überdies schriftlich mitzuteilen, wenn ihre Adressen bekannt sind.

<sup>4</sup> Während der Auflagefrist kann gegen den Beitragsplan nach der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege Einsprache an den Gemeinderat erhoben werden.

<sup>5</sup> Der rechtskräftige Beitragsplan hat die Wirkung eines vollstreckbaren gerichtlichen Urteils.

### § 46<sup>32</sup> c) Schuldpflicht, Fälligkeit

<sup>1</sup> Den Beitrag schuldet, wer im Zeitpunkt der Vollendung der Verkehrsanlage Eigentümer des beitragspflichtigen Grundstücks ist.

<sup>2</sup> Den Gemeinden steht für die Beiträge der Grundeigentümer an den beitragspflichtigen Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht gemäss § 77a Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch zu.

<sup>3</sup> Der Beitrag wird nach Vollendung der Anlage mit der Rechnungsstellung fällig. Nach Massgabe des Planungs- und Baufortschritts können von den Eigentümern der beitragspflichtigen Grundstücke Teilzahlungen verlangt werden.

### § 47 d) Vorzeitige Erstellung von Verkehrsanlagen

<sup>1</sup> Die Gemeinde hat eine Verkehrsanlage vor dem im Ausbauprogramm festgesetzten Zeitpunkt zu erstellen, wenn die bauwilligen Grundeigentümer die auf sie entfallenden Beiträge entrichten und die restlichen Kosten vorschüssen. Das Verfahren nach § 45 ist auch im Falle der vorzeitigen Erstellung durchzuführen.

<sup>2</sup> Werden vor der Rückerstattung des Vorschusses weitere Grundstücke überbaut, hat deren Eigentümer der Gemeinde bei der Bewilligungserteilung den auf ihn entfallenden Beitrag und den seinem Beitragstreffnis entsprechenden Anteil des Kostenvorschusses zu bezahlen. Die Gemeinde richtet den Anteil des Kostenvorschusses jenen Grundeigentümern aus, welche die Anlagen vorfinanziert haben.

<sup>3</sup> Die Gemeinde hat den Grundeigentümern die geleisteten Vorschüsse im Zeitpunkt, zu dem die Verkehrsanlage gemäss Ausbauprogramm hätte erstellt werden müssen, längstens aber nach fünfzehn Jahren zurückzuerstatten.

**§ 48** e) Stundung der Beiträge im allgemeinen

<sup>1</sup> Fällige Beiträge können für höchstens fünfzehn Jahre ganz oder teilweise gestundet oder während dieser Frist amortisiert werden, wenn deren Bezahlung für die Eigentümer eine Härte bedeuten würde und wenn:

- a) das beitragspflichtige Grundstück wesentlicher Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gewerbes bildet und es seit längerer Zeit vom gleichen Eigentümer oder Pächter oder ihren Nachkommen bewirtschaftet wurde, oder
- b) die Ausnützung des Sondervorteils dem Eigentümer aus andern wichtigen Gründen zur Zeit nicht zuzumuten ist.

<sup>2</sup> Gestundete Beiträge sind zum Zinssatz der Kantonalbank für bestehende, erste Wohnhaushypotheken zu verzinsen. Der Zins wird mit der Beitragsschuld fällig.

<sup>3</sup> Die Stundung fällt dahin, sobald das Grundstück veräussert oder überbaut wird.

**§ 49** f) Stundung bei vorzeitiger Erschliessung

Bei vorzeitiger Erschliessung (§ 47) werden die Beiträge nicht vorschusspflichtiger Eigentümer bis zur Überbauung ihrer Grundstücke, oder falls Grundstücke bis dahin nicht überbaut worden sind, bis zur Rückzahlung des Vorschusses zinslos gestundet.

**§ 50**<sup>33</sup> g) Anmerkung

Der Gemeinderat veranlasst die Anmerkung gestundeter Beiträge (§§ 48 und 49) im Grundbuch.

**§ 51** 2. Anschlussbeiträge oder -gebühren für andere Erschliessungsanlagen

<sup>1</sup> Die Gemeinden erheben für den Anschluss an die Ver- und Entsorgungsnetze der Gemeinde oder ihrer Anstalten einmalige Anschlussbeiträge oder Anschlussgebühren und für die Benützung wiederkehrende Betriebsgebühren.

<sup>2</sup> Schuldpflicht, Voraussetzungen und Höhe der Abgaben sind in den Grundsätzen in einem Reglement festzulegen.

**IV. Kantonale Bauvorschriften***A. Allgemeine Bestimmungen***§ 52**<sup>34</sup> 1. Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die kantonalen Bauvorschriften gelten als Mindestvorschriften in allen Gemeinden. Abweichende kantonale Bestimmungen bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Die Gemeinden können grössere Masse als in den kantonalen Mindestvorschriften vorschreiben. Sie können zudem im Zonenplan oder in den zugehörigen Vorschriften geringere Masse festlegen:

a) generell für Grenz- und Gebäudeabstände in Kernzonen sowie reinen Gewerbe- und Industriezonen;

b) in begründeten Fällen für einzelne Strassen-, Gewässer- und Waldabstände.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat definiert die Baubegriffe, Messweisen und Verfahrensabläufe. Er kann harmonisierte Baubegriffe übernehmen und ist ermächtigt, entsprechenden interkantonalen Vereinbarungen beizutreten.

#### **§ 53** 2. Baureife

Bauten und Anlagen dürfen nur auf gemäss § 37 Abs. 1 erschlossenen Grundstücken errichtet werden.

#### **§ 54**<sup>35</sup> 3. Sicherheit und Gesundheit

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen müssen den Regeln der Baukunde und den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen.

#### **§ 55** 4. Emissionen und Immissionen

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so auszuführen, anzupassen und zu unterhalten, dass sie sowenig Lärm, Rauch, Dünste, Gerüche, Erschütterungen und andere Emissionen erzeugen, wie dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

<sup>2</sup> Die Baubewilligung ist zu verweigern, wenn der bestimmungsgemässe Gebrauch einer Baute oder Anlage für die Nachbarschaft nach Lage und Ortsgebrauch übermässige Einwirkungen zur Folge hätte.

#### **§ 56** 5. Schutz des Landschafts- und Ortsbildes

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen müssen sich so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören.

<sup>2</sup> Die besonderen Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz bleiben vorbehalten.

#### **§ 57**<sup>36</sup> 6. Behindertengerechtes Bauen

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben für Menschen mit Behinderungen die Anforderungen des Bundesrechts zu erfüllen.

<sup>2</sup> Bei der Errichtung und bei wesentlichen Erweiterungen von öffentlich zugänglichen Bauten sind die dem Publikum zugänglichen Bereiche so zu gestalten, dass sie für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benutzbar sind.

<sup>3</sup> Mehrfamilienhäuser mit sechs und mehr Wohneinheiten und Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie den speziellen Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen angepasst werden können. Entstehen dadurch unverhältnismässige Mehrkosten oder überwiegen andere Interessen, so kann auf Vorkehrungen für Menschen mit Behinderungen ganz oder teilweise verzichtet werden.

**§ 58** 7. Abstellflächen für Motorfahrzeuge

<sup>1</sup> Bei neuen Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen besteht die Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen im Umfang des durch die baulichen Vorkehren geschaffenen Mehrbedarfs.

<sup>2</sup> Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellflächen auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkierungsanlagen zu verwenden ist.

*B. Abstände*

**§ 59** 1. Grenzabstand  
a) Begriff und Messweise

<sup>1</sup> Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen.

<sup>2</sup> Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt.

**§ 60**<sup>37</sup> b) Mass und Ermittlung

<sup>1</sup> Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50 % der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m.

<sup>2</sup> Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses.

<sup>3</sup> Nicht berücksichtigt werden:

- a) die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden;
- b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen;
- c) Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.

<sup>4</sup> Bei Dachneigungen über 45 Grad wird das Mehrmass, das sich bei einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet.

<sup>5</sup> Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

## 400.100

---

### § 61 c) Nebenbauten, unterirdische Bauten

<sup>1</sup> Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht oder um nicht mehr als 1 m überragen, dürfen bis 1 m an die Grenze heranreichen.

<sup>3</sup> Für Nebenbauten und unterirdische Bauten kann die Bewilligungsbehörde bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten.

### § 62 d) Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes

Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände durch einen Dienstbarkeitsvertrag unter den Grundeigentümern ungleich verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen; sie kann nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden.

### § 63 2. Gebäudeabstand a) Im Allgemeinen

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der Grenzabstände gemäss § 59 ff.

<sup>2</sup> Nebenbauten dürfen unter sich und zu andern Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.

<sup>3</sup> Der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

<sup>4</sup> Steht bei Inkrafttreten dieses Gesetzes auf dem Nachbargrundstück bereits eine Hochbaute in geringerem Abstand zur Grenze, als dieses Gesetz oder das Gemeinde-Baureglement vorschreiben, genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes.

### § 64 b) Geschlossene Bauweise

<sup>1</sup> Die Gemeinden können die geschlossene Bauweise in bestimmten Zonen vorschreiben oder sie zulassen.

<sup>2</sup> Wo bereits Strassen und Plätze mit zusammenhängenden Häuserreihen bestehen, muss wieder an die Seitenmauer des Nachbargebäudes angebaut werden.

### § 65 3. Strassenabstand

<sup>1</sup> Der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen richtet sich nach den Vorschriften der Strassengesetzgebung.

<sup>2</sup> Bei Privatstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

**§ 66**<sup>38</sup> 4. Gewässerabstand

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben gegenüber Seen einen Mindestabstand von 20 m ab Grenze der Wasserzone einzuhalten.

<sup>2</sup> Die Gemeinden haben in den Nutzungsplänen durch Baulinien oder durch Bestimmungen im Baureglement Abstände von Bauten und Anlagen gegenüber fliessenden Gewässern festzulegen. Der Abstand wird von der oberen Böschungskante aus gemessen und beträgt gegenüber den im kantonalen Wasserrechtsgesetz<sup>39</sup> namentlich aufgezählten Fliessgewässern mindestens 8 m, in den anderen Fällen mindestens 5 m.

<sup>3</sup> Sie bezeichnen im Baureglement in Grenzfällen jene Gewässer, die als Seen und als fliessende Gewässer zu verstehen sind.

**§ 67**<sup>40</sup> 5. Waldabstand

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 15 m ab Waldgrenze einzuhalten.

<sup>2</sup> Erschliessungsstrassen sowie landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sind im Abstandsbereich zulässig.

**§ 68**<sup>41</sup> 6. Andere Abstandsvorschriften

<sup>1</sup> Abstandsvorschriften anderer Erlasse des Bundes und des Kantons sowie abweichende Abstandsvorschriften der Gemeinden im Sinne von § 52 bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Soweit Baulinien bestehen, gehen diese den Abstandsvorschriften vor.

<sup>3</sup> Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht. Gegenüber öffentlichen Strassen ist allein der Strassenabstand anwendbar.

*C. Besondere Bauten und Anlagen***§ 69**<sup>42</sup> 1. Hochhäuser

<sup>1</sup> Bauten mit einer Gebäudehöhe von mehr als 20 m gelten als Hochhäuser. Die Zulassung eines oder mehrerer Hochhäuser setzt einen besonders geeigneten Standort und eine der Grösse des Bauvorhabens entsprechende architektonische Gestaltung voraus.

<sup>2</sup> Die Bewilligungsbehörde legt in der Baubewilligung namentlich die Erschliessung, Strassenabstände, Parkflächen und Garagen, Grünflächen sowie Spielplätze fest und bestimmt im Einzelfall die Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung des Schattenwurfes, der Interessen der Nachbarn und der örtlichen Verhältnisse.

**§ 70**<sup>43</sup> 2. Wohnwagen, Mobilheime

<sup>1</sup> Wohnwagen, Mobilheime und dergleichen dürfen zur Benützung für mehr als 48 Stunden nur auf bewilligten Campingplätzen aufgestellt werden.

## 400.100

---

<sup>2</sup> Die Bewilligungsbehörde kann Fahrenden das Aufstellen von Wohnwagen und deren Benützung ausserhalb von Campingplätzen an geeigneten Standorten gestatten.

### § 71 <sup>44</sup> 3. Anlagen zur Materialgewinnung und -ablagerung

<sup>1</sup> Anlagen zur Materialgewinnung und zur Materialablagerung wie Kavernen, Steinbrüche, Kiesgruben, Deponien und dergleichen dürfen in entsprechenden Zonen errichtet und betrieben werden, wenn sie den Anforderungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts entsprechen.

<sup>2</sup> Der Bewilligungsnehmer sorgt für einen Abbauvorgang ohne Schädigung von Mensch, Umwelt und Allgemeinheit. Er hat Gewähr für eine rasche, angemessene Wiederinstandstellung des Geländes zu leisten.

### § 72 <sup>45</sup> 4. Bestehende Bauten und Anlagen; Änderung, Wiederaufbau

<sup>1</sup> Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestande garantiert.

<sup>2</sup> Bestehende gewerbliche und industrielle Betriebe und Anlagen, die in einer nicht für sie bestimmten Bauzone liegen, dürfen bei Einhaltung der übrigen Bauvorschriften im Rahmen höchstens mässig störender Auswirkungen angemessen erweitert werden.

<sup>3</sup> Wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört oder in seinem Umfang vermindert wird, so hat der Eigentümer fünf Jahre lang das Recht, es im früheren Umfang wieder aufzubauen. Die Sonderbestimmungen der Strassengesetzgebung bleiben vorbehalten.

<sup>4</sup> Bestehende, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten dürfen mit einer nachträglichen Aussenisolation die Grenz- und Gebäudeabstände um jenes Mass unterschreiten, das für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist. Ebenso wird die dafür erforderliche Grundfläche bei der Berechnung des Nutzungsmasses nicht berücksichtigt.

## *D. Ausnahmen*

### § 73 1. Innerhalb der Bauzonen

<sup>1</sup> Die zuständige Bewilligungsbehörde kann für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von den in diesem Gesetz oder in den Bauvorschriften der Gemeinden festgelegten Bestimmungen bewilligen, wenn und soweit besondere Verhältnisse es rechtfertigen, insbesondere wenn:

- a) sonst eine unzumutbare Härte einträte;
- b) dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann;

- c) Art, Zweckbestimmung oder Dauer des Gebäudes eine Abweichung nahelegen oder
- d) dadurch ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werden kann.

<sup>2</sup> Eine Ausnahmegewilligung muss mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein und darf keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzen.

#### § 74 <sup>46</sup> 2. Ausserhalb der Bauzonen

<sup>1</sup> Die Erteilung von Ausnahmegewilligungen für die Errichtung oder Zweckänderung von zonenwidrigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts.

<sup>2</sup> Im Rahmen des Bundesrechts können insbesondere Ausnahmen bewilligt werden bei:

- a) landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen,
- b) schützenswerten Bauten und Anlagen,
- c) Bauten in Streusiedlungsgebieten,
- d) landschaftsprägenden Bauten.

<sup>3</sup> Ausnahmen von anderen kantonalen und kommunalen Bauvorschriften beurteilt die Bewilligungsbehörde nach den Grundsätzen von § 73.

### V. Baubewilligungsverfahren

#### § 75 <sup>47</sup> 1. Bewilligungspflicht

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die Bewilligung wird im Melde-, vereinfachten oder ordentlichen Verfahren erteilt.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen werden namentlich dann geändert, wenn sie äusserlich umgestaltet, erweitert, erheblich umgebaut oder einer neuen, baupolizeilich bedeutsamen Zweckbestimmung zugeführt werden.

<sup>3</sup> Als Anlagen gelten namentlich Verkehrseinrichtungen wie Strassen und Plätze, soweit diese nicht von untergeordneter Bedeutung sind, erhebliche Geländeänderungen, Silos, offene Materiallagerplätze und ortsfeste Krananlagen.

<sup>4</sup> Bauten und Anlagen, für deren Erstellung oder Änderung andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen, bedürfen keiner Baubewilligung nach diesem Gesetz. Die betroffene Gemeinde ist vorgängig anzuhören.

<sup>5</sup> Ohne Baubewilligung dürfen erstellt werden provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallation benötigt werden, sowie Werkleitungen, die Gegenstand eines Nutzungsplan- oder Projektgenehmigungsverfahrens waren.

<sup>6</sup> Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Erfüllung der Meldepflicht. Bleibt ein der zuständigen Bewilligungsbehörde gemeldetes Bauvorhaben innert 20 Tagen seit Eingang ohne Widerspruch, so gilt es als bewilligt. Die Bewilligungsbehörde kann die Zuständigkeit zum Widerspruch an die Bauverwaltung delegieren.

§ 76<sup>48</sup> 2. Zuständigkeit

<sup>1</sup> Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat. Die Gemeindeversammlung kann dessen Kompetenzen ganz oder teilweise einer Baukommission übertragen. Der Gemeinderat wählt die Baukommission, die von einem Mitglied des Gemeinderates präsiert wird.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen einer Raumplanungsbewilligung des vom Regierungsrat bezeichneten Amtes. Die Bewilligungsbehörde der Gemeinde beurteilt solche Bauvorhaben auf Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

<sup>3</sup> Ausnahmen von kantonalen Abstandsvorschriften, zu deren Erteilung die Bewilligungsbehörde der Gemeinde zuständig ist, bedürfen der vorgängigen Zustimmung des zuständigen Amtes.

§ 77<sup>49</sup> 3. Verfahren  
a) Baugesuch

<sup>1</sup> Das Bewilligungsgesuch für Bauten und Anlagen ist der Gemeinde einzureichen. Es muss eine Beschreibung des Vorhabens, Situations- und Baupläne, einen Katasterplan, Angaben über die Grundeigentumsverhältnisse und den Zweck der Baute sowie die Unterschrift des Bauherrn enthalten.

<sup>2</sup> Sofern erforderlich, kann die Bewilligungsbehörde weitere Unterlagen verlangen.

<sup>3</sup> Bedarf das Bauvorhaben auch der Bewilligung oder Zustimmung weiterer Instanzen des Bundes, Kantons oder Bezirks, leitet die Gemeinde das vollständige Baugesuch nach einer ersten Prüfung mit ihrem Bericht an die vom Regierungsrat bezeichnete kantonale Amtsstelle weiter. Diese sorgt für die beförderliche und koordinierte Zustellung und Behandlung des Baugesuches durch alle zuständigen Instanzen des Bundes, des Kantons sowie des Bezirks und stellt die kantonale Baubewilligung zusammen mit den weiteren Bewilligungen der Gemeinde zur Eröffnung an die Parteien zu.

§ 78<sup>50</sup> b) Auflage, Publikation, Baugespann

<sup>1</sup> Die Gemeinde legt das Baugesuch während 20 Tagen öffentlich auf. Sie gibt die Auflage im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise bekannt.

<sup>2</sup> Auf den Zeitpunkt der Publikation des Baugesuches hin ist ein Baugespann zu erstellen, das die künftige Gestalt und räumliche Ausdehnung der Baute oder Anlage sowie die Terrainveränderungen aufzeigt. Für Strassenbauten und Wasserverbauungen ist kein Baugespann erforderlich.

<sup>3</sup> Das Baugespann muss bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches stehengelassen werden. Die Bewilligungsbehörde kann die vorzeitige Entfernung gestatten, wenn es der Stand des Verfahrens erlaubt.

**§ 79**<sup>51</sup> c) Vereinfachtes Verfahren

<sup>1</sup> Die Bewilligungsbehörde bewilligt kleinere Bauvorhaben oder Änderungen bewilligter Bauvorhaben ohne Auflage und Publikation, wenn das schriftliche Einverständnis der direkten Anstösser und der zuständigen Bewilligungsinstanzen des Kantons und des Bezirks vorliegt. Sie dispensiert in solchen und anderen begründeten Fällen auch von der Erstellung eines Baugespannes.

<sup>2</sup> Sie zeigt die Bewilligung den direkten Anstössern und den zuständigen Bewilligungsinstanzen des Kantons und des Bezirks an.

<sup>3</sup> Fehlt das schriftliche Einverständnis eines direkten Anstössers, so wird diesem mit der schriftlichen Anzeige eine Frist von 20 Tagen angesetzt mit dem Hinweis, dass innert dieser Frist Einsprache erhoben werden kann.

**§ 80**<sup>52</sup> d) Einsprache

<sup>1</sup> Während der Auflagefrist kann gegen das Bauvorhaben Einsprache erhoben werden.

<sup>2</sup> Öffentlich-rechtliche Einsprachen sind nach Massgabe der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege bei der Bewilligungsbehörde, privatrechtliche Einsprachen nach Massgabe der Zivilprozessordnung beim zuständigen Einzelrichter für den Ort der gelegenen Sache einzureichen.

<sup>3</sup> Spätere Einsprachen sind zulässig, wenn die baulichen Vorkehren aus dem Baugespann und den aufgelegten Plänen nicht deutlich ersichtlich waren oder ihnen widersprechen.

<sup>4</sup> Die Bewilligungsbehörde beurteilt öffentlich-rechtliche, der Einzelrichter im beschleunigten Verfahren privatrechtliche Einsprachen. Beide Verfahren sind in der Regel unabhängig voneinander und ohne Verzug zu Ende zu führen.

**§ 81**<sup>53</sup> e) Entscheide

<sup>1</sup> Die Bewilligungsbehörde und die kantonalen Amtsstellen sorgen für eine beförderliche und koordinierte Behandlung der Baugesuche. In der Regel hat die Bewilligungsbehörde das Baugesuch innert zwei Monaten nach Einreichung der genügenden Unterlagen zu entscheiden.

<sup>2</sup> Über Baugesuch und allfällige öffentlich-rechtliche Einsprachen ist gleichzeitig Beschluss zu fassen. Die kommunale Baubewilligung und der Einspracheentscheid sind zusammen mit der kantonalen Baubewilligung allen Parteien gleichzeitig zuzustellen.

<sup>3</sup> In der Baubewilligung können technische Bewilligungen vorbehalten und nach Rechtskraft der Baubewilligung erteilt werden.

**§ 82**<sup>54</sup> f) Beschwerde; Missbräuchliche Einsprachen und Rechtsmittel

<sup>1</sup> Gegen die kommunale und kantonale Baubewilligung sowie den Einspracheentscheid kann nach den Vorschriften der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege Beschwerde an den Regierungsrat erhoben werden.

<sup>2</sup> Wer offensichtlich unbegründete, böswillige oder trölerische Einsprachen oder Rechtsmittel gegen ein Bauvorhaben erhebt, hat dem Bauherrn nach den Vorschriften des Bundeszivilrechtes (Art. 41 ff. OR) Schadenersatz zu leisten. Über Schadenersatzbegehren entscheidet der Zivilrichter.

**§ 83**<sup>55</sup> 4. Kantonale Baubewilligung

<sup>1</sup> Bedarf ein Bauvorhaben neben der kommunalen Baubewilligung auch kantonaler Bewilligungen, so erteilt der Kanton eine kantonale Baubewilligung.

<sup>2</sup> Mit der kantonalen Baubewilligung wird festgestellt, ob ein Bauvorhaben allen anwendbaren öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat regelt die Zuständigkeiten und das Verfahren.

**§ 84**<sup>56</sup> 5. Beratung und Vorentscheide

<sup>1</sup> Die Gemeinde berät auf Anfrage den Gesuchsteller unverbindlich über die Anforderungen an ein Projekt und das zu beachtende Verfahren.

<sup>2</sup> Zur Abklärung wichtiger Baufragen kann der Bewilligungsbehörde das Gesuch um einen Vorentscheid unterbreitet werden. Der Vorentscheid ist hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich, gültig und anfechtbar wie eine Baubewilligung.

<sup>3</sup> Für Dritte erlangt der Vorentscheid nur Verbindlichkeit, wenn das ordentliche Baubewilligungsverfahren nach §§ 78 ff. durchgeführt worden ist, was der Gesuchsteller ausdrücklich verlangen muss.

**§ 85**<sup>57</sup> 6. Bauausführung  
a) Baubeginn und -unterbruch

<sup>1</sup> Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die Entscheide über öffentlich- und zivilrechtliche Einsprachen rechtskräftig sind.

<sup>2</sup> Die Bewilligungsbehörde ordnet die Fortsetzung der Bauarbeiten an, wenn diese während längerer Zeit stillstehen. Sie droht gleichzeitig die erforderlichen Sanktionen bei Säumnis an.

**§ 86**<sup>58</sup> b) Geltungsdauer der Baubewilligung, Friststillstand

<sup>1</sup> Die Geltungsdauer der Baubewilligung beträgt zwei Jahre vom Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung an gerechnet. Sie kann auf begründetes Gesuch hin um ein weiteres Jahr verlängert werden.

<sup>2</sup> Die zweijährige Frist für den Baubeginn steht während der Dauer eines Zivilprozesses oder Enteignungsverfahrens still.

**§ 87**<sup>59</sup> c) Einstellung von Bauarbeiten; Wiederinstandstellung

<sup>1</sup> Die Bewilligungsbehörde verfügt die Einstellung von Bauarbeiten, die der erteilten Bewilligung widersprechen oder ohne Bewilligung in Angriff genommen worden sind. Einer dagegen erhobenen Beschwerde kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

<sup>2</sup> Die Bewilligungsbehörde verfügt auf Kosten des Bauherrn die Abänderung oder Entfernung von widerrechtlichen Bauten und Anlagen, sofern die Abweichung gegenüber den Bauvorschriften nicht bedeutungslos ist.

#### **§ 88** 7. Baukontrolle

<sup>1</sup> Die Gemeinde führt mindestens vor Baubeginn eine Kontrolle des Schnurgerüstes sowie der Höhenfixpunkte und nach Bauvollendung eine Abnahme der Baute oder Anlage durch.

<sup>2</sup> Bei der Abnahme ist auch zu prüfen, ob Bewilligungen kantonaler Instanzen eingehalten worden sind. Abweichungen sind der zuständigen kantonalen Instanz zu melden.

<sup>3</sup> Das Ergebnis der Abnahme ist in einem Protokoll festzuhalten.

#### **§ 89** 8. Gebühren

<sup>1</sup> Die Bewilligungsbehörde erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen Gebühren nach der Gebührenordnung für die Verwaltung und die Rechtspflege im Kanton Schwyz.<sup>60</sup>

<sup>2</sup> Die Gemeinden können abweichende Gebührenordnungen erlassen.

### **VI. Schluss-, Straf- und Übergangsbestimmungen**

#### **§ 90**<sup>61</sup> 1. Verordnungen und Anpassungen dieses Gesetzes

Der Kantonsrat ist ermächtigt, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums Vorschriften zu erlassen über:

- a) die Berechnung der Grundeigentümerbeiträge an Verkehrsanlagen;
- b) die Landumlegung und die Grenzbereinigung;
- c) Massnahmen zur Förderung der Energieeffizienz;
- d) Massnahmen für verkehrsintensive Einrichtungen;
- e) die Förderung, Koordination und Finanzierung der vom Bund mitfinanzierten Verkehrsinfrastrukturen in Agglomerationen.

<sup>2</sup> Der Kantonsrat ist ermächtigt, dieses Gesetz unter Vorbehalt des fakultativen Referendums den jeweiligen Änderungen des Bundesrechts und allfälligen interkantonalen Vereinbarungen anzupassen.

#### **§ 91**<sup>62</sup> 2. Vollzug

<sup>1</sup> Der Regierungsrat ist mit dem Vollzug beauftragt. Er erlässt die erforderlichen Vollzugsvorschriften und übt die Aufsicht über die Gemeinden beim Vollzug dieses Gesetzes aus.

<sup>2</sup> Er kann für den Vollzug Normen und Richtlinien als verbindlich erklären und insbesondere für die Anforderungen an die Baugesuchsunterlagen sowie das kommunale und kantonale Bewilligungsverfahren einheitliche Vorschriften erlassen.

<sup>3</sup> Sind die technischen und organisatorischen Voraussetzungen erfüllt, so kann der Regierungsrat ganz oder teilweise das elektronische Bewilligungsverfahren einführen. Die Kosten für die Einführung und den Betrieb des elektronischen Bewilligungsverfahrens tragen Kanton und Gemeinden nach verhältnismässigen Anteilen.

<sup>4</sup> Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Vorschriften und bestimmt die zulässigen Datenformate. Er kann seine Befugnis an ein Departement delegieren.

### § 92<sup>63</sup> 3. Strafbestimmungen

<sup>1</sup> Wer Bauten und Anlagen ohne Baubewilligung oder in Abweichung einer Baubewilligung errichtet, ändert oder umnutzt, wird nach den Vorschriften der Verordnung über den Strafprozess im Kanton Schwyz mit Busse bis Fr. 50 000.-- bestraft. Bei Gewinnsucht ist die Strafbehörde an den Höchstbetrag der Busse nicht gebunden.

<sup>2</sup> Strafbar ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung, begangen durch Bauherren, Eigentümer, sonstige Berechtigte, Projektverfasser, Unternehmer und Bauleiter. Versuch, Anstiftung und Gehilfenschaft sind strafbar.

<sup>3</sup> Die Strafverfolgung verjährt in sieben Jahren.

<sup>4</sup> Widerrechtliche Gewinne und Vermögenswerte, die aus der Nutzung von Bauten und Anlagen stammen, die ohne oder in Abweichung einer Baubewilligung errichtet, geändert oder genutzt werden, werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen.

### § 93<sup>64</sup> 4. Aufhebung und Änderung von Erlassen

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten der Änderung vom 8. Mai 1996 wird die Verordnung über die Hochhäuser vom 29. Juni 1971<sup>65</sup> aufgehoben.

<sup>2</sup> Die nachstehenden Erlasse werden wie folgt geändert:

a) Gerichtsordnung vom 10. Mai 1974.<sup>66</sup>

#### *§ 94 Abs. 3*

*<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben Verhandlungen in dringenden Fällen und vorsorgliche Massnahmen, das summarische Verfahren, das Einsprache- und Rechtsmittelverfahren in Planungs-, Bau-, Beitrags- und Enteignungssachen, das öffentliche Beschaffungswesen, das Strafverfahren sowie Verhandlungen und Fristansetzungen im Einvernehmen mit den Parteien.*

b) Kantonale Verordnung zum Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 24. Mai 2000.<sup>67</sup>

#### *§ 30 Abs. 1*

*Das Verfahren für den Erlass von Verfügungen und Entscheiden richtet sich nach der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege. Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen der Planungs- und Baugesetzgebung.*

c) Kantonale Verordnung zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 19. April 200:<sup>68</sup>

*§ 28 Abs. 3*

*<sup>3</sup> Im Übrigen gelten für bauliche Veränderungen oder technische Eingriffe an Bächen und Flüssen die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.*

*§ 39 Abs. 1*

*Das Verfahren für den Erlass von Verfügungen und Entscheiden richtet sich nach der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege. Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen der Planungs- und Baugesetzgebung.*

d) Kantonale Jagd- und Wildschutzverordnung vom 20. Dezember 1989:<sup>69</sup>

*§ 41 Abs. 1*

*<sup>1</sup> Für die Errichtung von Fütterungsstellen für das Wild ist eine kantonale Bewilligung einzuholen. Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen der Planungs- und Baugesetzgebung.*

e) Kantonale Fischereiverordnung vom 9. September 1976:<sup>70</sup>

*§ 5 Abs. 2 Bst. g*

*[Sie ist insbesondere zuständig für:]*

*g) die Stellungnahme zu technischen Eingriffen in Gewässern (Art. 8 ff. des Bundesgesetzes). Im Übrigen richtet sich das Baubewilligungsverfahren nach den Bestimmungen der Planungs- und Baugesetzgebung.*

f) Verordnung über den öffentlichen Strandboden und Materialentnahmen aus öffentlichen Gewässern vom 14. März 1975:<sup>71</sup>

*§ 3 Abs. 2*

*<sup>2</sup> Das Bewilligungsverfahren für Materialentnahmen richtet sich nach den Bestimmungen der Planungs- und Baugesetzgebung.*

g) Strassenverordnung vom 15. September 1999:<sup>72</sup>

*§ 46 Abs. 2*

*<sup>2</sup> Ist der Kanton Strassenträger, findet das Verfahren nach den Bestimmungen der Planungs- und Baugesetzgebung Anwendung.*

h) Kantonale Verordnung zum Bundesgesetz über den Wald vom 21. Oktober 1998:<sup>73</sup>

*§ 4*

*<sup>1</sup> Ist in einem Nutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren ein Waldfeststellungs- oder Rodungsgesuch erforderlich, so erfolgt die öffentliche Auflage gleichzeitig mit dem Nutzungsplanentwurf oder dem Baugesuch.*

<sup>2</sup> Die Gesuchsunterlagen sind bei der betroffenen Gemeinde aufzulegen. Während der Auflagefrist kann bei der zuständigen Stelle Einsprache erhoben werden.

<sup>3</sup> Im Übrigen findet das Verfahren nach den Bestimmungen der Planungs- und Baugesetzgebung Anwendung.

**§ 7a (neu) Gefahrenkarten**

<sup>1</sup> Gefahrenkarten zeigen, welche Gebiete durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind.

<sup>2</sup> Öffentlichkeit und Grundeigentümer sind in die Erarbeitung der Gefahrenkarten einzubeziehen. Die Entwürfe werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist können alle Interessierten dem zuständigen Amt eine schriftliche Stellungnahme unterbreiten.

<sup>3</sup> Die Kosten für die Erarbeitung der Gefahrenkarten trägt der Kanton.

i) Wasserrechtsgesetz vom 11. September 1973:<sup>74</sup>

**§ 41 Abs. 2**

<sup>2</sup> Der Bezirksrat ordnet die zum Vollzug dieses Gesetzes und der Bundesvorschriften über die Wasserbaupolizei notwendigen Massnahmen an. Im Übrigen richtet sich bei baulichen Veränderungen oder technischen Eingriffen an Bächen und Flüssen das Verfahren nach den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.

k) Verordnung über das Energiesparen bei Bauten und Anlagen vom 15. Dezember 1993:<sup>75</sup>

**§ 4 Abs. 2 (neu)**

<sup>2</sup> Werden zur Förderung der Energieeffizienz bauliche Massnahmen getroffen, die sich auf die Berechnung des Nutzungsmasses auswirken, so werden die dafür erforderlichen Grundflächen gegenüber einer konventionellen Bauweise nicht angerechnet.

l) Verordnung über die Anmerkung von Sondernutzungsrechten und von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch vom 6. Juli 1982:<sup>76</sup>

**§ 4 Bst. c**

Auf Anordnung der zuständigen Behörde können im Bereich des öffentlichen Planungs- und Baurechts ohne spezielle Vorschrift als Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt werden:

c) die mit einer Bewilligung verbundenen Nebenbestimmungen (Befristungen, Bedingungen, Auflagen und Reverse), soweit diese Nebenbestimmungen von zeitlich längerer Dauer sind und die Anmerkung einem Bedürfnis entspricht.

**§ 94 5. Übergangsbestimmungen**

<sup>1</sup> Dieses Gesetz findet unter Vorbehalt von Abs. 2 auf alle Baugesuche Anwendung, die nach dem Inkrafttreten eingereicht werden.

<sup>2</sup> Baureglemente von Gemeinden, welche diesem Gesetz widersprechen, sind innert zwei Jahren seit Inkrafttreten anzupassen. Bis dahin gehen Gemeindevorschriften, welche diesem Gesetz widersprechen, vor.

<sup>3</sup> Richt- und Nutzungspläne des Kantons und der Gemeinden sowie generelle Kanalisationsprojekte, die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes gültig sind, bleiben in Rechtskraft. Ihre Änderung oder Anpassung richtet sich nach den Bestimmungen dieses Gesetzes.

<sup>4</sup> Bestehende Konzessionen zwischen Gemeinden und Versorgungswerken sind bei ihrer Erneuerung diesem Gesetz (§ 38 Abs. 4) anzupassen.

<sup>5</sup> Ist das Rechtsverhältnis zwischen Gemeinde und Versorgungswerk nicht durch Konzession geregelt, so ist innert fünf Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Konzession abzuschliessen. Kommt eine Konzession nicht zustande, hat die Gemeinde die Anlagen und Einrichtungen des Versorgungswerkes innert weiteren fünf Jahren gegen Entschädigung des Zeitwertes zu übernehmen und als kommunale Anstalt weiterzuführen.

## § 95 6. Volksabstimmung, Inkrafttreten

<sup>1</sup> Dieses Gesetz wird der Volksabstimmung unterstellt.

<sup>2</sup> Es wird im Amtsblatt veröffentlicht und nach dem Inkrafttreten in die Gesetzssammlung aufgenommen.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens. <sup>77</sup>

### *Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 8. Mai 1996*

<sup>1</sup> Die Gemeinden haben innert drei Jahren seit Inkrafttreten der Änderung vom 8. Mai 1996 den Entwurf eines Erschliessungsplanes öffentlich aufzulegen. Darin sind mindestens die bestehenden Anlagen der Groberschliessung und die Anlagen für noch nicht grob erschlossene Bauzonen zu bezeichnen. Vorbehalten bleibt § 15 Abs. 4.

<sup>2</sup> Solange noch kein Erschliessungsplan oder Reglement besteht, kann die Gemeindeversammlung den Kostenanteil der Gemeinde an eine Groberschliessungsstrasse (§ 44 Abs. 2) im Verpflichtungskredit für deren Erstellung oder Ausbau festlegen.

<sup>3</sup> Besteht noch kein Erschliessungsplan mit Ausbauprogramm (§§ 22 f.), so kann der Gemeinderat die vorzeitige Erstellung von Verkehrsanlagen bewilligen oder er kann die Verkehrsanlage selbst erstellen, wenn die übrigen Voraussetzungen von § 47 erfüllt sind. Der spätere Entscheid der Gemeindeversammlung über den Erschliessungsplan bzw. das Reglement bleibt vorbehalten.

<sup>4</sup> Die beim Inkrafttreten dieser Änderung bei den zuständigen Departementen hängigen Genehmigungsverfahren für Ausnahmen von kantonalen Bauvorschriften sind durch die Departemente zu Ende zu führen.

*Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 19. September 2007*

- <sup>1</sup> Die Gemeinden haben
- a) die Gefahrenzonen in ihren Nutzungsplänen innert zwei Jahren nach Erstellung der Gefahrenkarten auszuscheiden. Für Gebiete mit erheblicher Gefährdung prüfen die Gemeinderäte den Erlass kommunaler Planungszone;
  - b) die Abstände von Fliessgewässern (§ 66 Abs. 2) innert zwei Jahren seit Inkrafttreten der Änderung vom 19. September 2007 festzulegen.
- <sup>2</sup> Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt, bis zu welchem die Gemeinden ihre Baureglemente den harmonisierten Begriffen und Messweisen anzupassen haben.
- <sup>3</sup> Die beim Inkrafttreten dieser Änderung bei kantonalen Amtsstellen hängigen Baugesuche sind durch diese zu Ende zu führen.

<sup>1</sup> GS 17-685 mit Änderungen vom 26. Oktober 1994 (GS 19-10); vom 6. März 1996 (Verordnung über die amtliche Vermessung, GS 19-115); vom 8. Mai 1996 (GS 19-120), vom 16. September 1998 (Geschäftsordnung KR, GS 19-324), vom 15. September 1999 (Strassenverordnung, GS 19-434), vom 15. Februar 2006 (Rechtspflegeerlasse, GS 21-61k), vom 28. März 2007 (Umsetzung NFA, GS 21-121b), vom 19. September 2007 (GS 21-146) und vom 16. September 2009 (Energiegesetz, GS 22-77b).

<sup>2</sup> Angenommen in der Volksabstimmung vom 6. Dezember 1987 mit 18 900 Ja gegen 15 113 Nein (Abl 1987 1193); Änderungen vom 8. Mai 1996 in der Volksabstimmung vom 1. Dezember 1996 mit 20 121 Ja gegen 10 108 Nein (Abl 1996 1671), vom 28. März 2007 in der Volksabstimmung vom 17. Juni 2007 mit 22 723 Ja gegen 7282 Nein (Abl 2007 1085) und vom 19. September 2007 in der Volksabstimmung vom 25. November 2007 mit 22 244 Ja gegen 4 429 Nein (Abl 2007 2188).

<sup>3</sup> Abs. 1 in der Fassung vom 8. Mai 1996.

<sup>4</sup> Abs. 3 in der Fassung vom 19. September 2007.

<sup>5</sup> Abs. 2 in der Fassung vom 19. September 2007.

<sup>6</sup> Abs. 3 in der Fassung vom 16. September 1998.

<sup>7</sup> Abs. 2 aufgehoben am 19. September 2007.

<sup>8</sup> Abs. 1 und 2 (neu) in der Fassung vom 19. September 2007; bisherige Abs. 2 und 3 werden zu Abs. 3 und 4.

<sup>9</sup> Abs. 3 in der Fassung vom 19. September 2007.

<sup>10</sup> Abs. 2 in der Fassung vom 8. Mai 1996.

<sup>11</sup> Abs. 2 in der Fassung vom 19. September 2007; bisheriger Abs. 2 wird neu zu Abs. 3.

<sup>12</sup> Abs. 2 in der Fassung vom 8. Mai 1996.

<sup>13</sup> Abs. 1 in der Fassung vom 19. September 2007.

<sup>14</sup> Abs. 1 in der Fassung vom 19. September 2007; Abs. 3 neu eingefügt am 6. März 1996.

<sup>15</sup> Abs. 1 in der Fassung vom 19. September 2007.

<sup>16</sup> Abs. 1 und 2 in der Fassung vom 19. September 2007.

<sup>17</sup> Überschrift, Abs. 1 und 3 (neu) in der Fassung vom 19. September 2007.

<sup>18</sup> Abs. Bst. a in der Fassung vom 19. September 2007.

<sup>19</sup> Fassung vom 8. Mai 1996.

<sup>20</sup> Abs. 2 und 3 in der Fassung vom 16. September 2009.

<sup>21</sup> Abs. 1 in der Fassung vom 8. Mai 1996.

<sup>22</sup> Abs. 1 in der Fassung vom 8. Mai 1996.

<sup>23</sup> Abs. 2 in der Fassung vom 19. September 2007.

- <sup>24</sup> Abs. 1 und 5 in der Fassung vom 8. Mai 1996 und Abs. 2 und 4 in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>25</sup> Abs. 2 in der Fassung vom 8. Mai 1996.
- <sup>26</sup> Abs. 3, 4 und 5 neu eingefügt am 8. Mai 1996.
- <sup>27</sup> Abs. 1 und 2 in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>28</sup> Abs. 1 in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>29</sup> Abs. 1 und 2 in der Fassung vom und Abs. 3 aufgehoben am 19. September 2007.
- <sup>30</sup> Abs. 4 in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>31</sup> Abs. 3 in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>32</sup> Abs. 2 in der Fassung vom 26. Oktober 1994 und Abs. 3 in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>33</sup> Abs. 2 am 26. Oktober 1994 aufgehoben.
- <sup>34</sup> Abs. 1 in der Fassung vom 8. Mai 1996 und Abs. 2 und 3 in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>35</sup> Abs. 2 in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>36</sup> Fassung vom 19. September 2007 (Abs. 3 neu).
- <sup>37</sup> Abs. 1 in der Fassung vom 8. Mai 1996 und Abs. 3 Bst. c in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>38</sup> Abs. 1 in der Fassung vom 8. Mai 1996 und Abs. 2 und 3 (neu) in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>39</sup> SRSZ 451.100.
- <sup>40</sup> Abs. 1 in der Fassung vom 8. Mai 1996.
- <sup>41</sup> Abs. 1 in der Fassung vom 8. Mai 1996 und Abs. 3 in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>42</sup> Abs. 1 und 2 in der Fassung vom 8. Mai 1996.
- <sup>43</sup> Abs. 2 in der Fassung vom 8. Mai 1996.
- <sup>44</sup> Abs. 1 und 2 in der Fassung vom 8. Mai 1996.
- <sup>45</sup> Abs. 4 in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>46</sup> Abs. 1 bis 3 in der Fassung vom und Abs. 4 aufgehoben am 19. September 2007.
- <sup>47</sup> Abs. 3 in der Fassung vom 8. Mai 1996 und Abs. 1, 5 und 6 in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>48</sup> Abs. 1, 2 und 3 in der Fassung vom 8. Mai 1996.
- <sup>49</sup> Abs. 3 in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>50</sup> Abs. 2 und 3 in der Fassung vom 8. Mai 1996.
- <sup>51</sup> Abs. 1, 2 und 3 (neu) in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>52</sup> Abs. 2 und 4 in der Fassung vom 8. Mai 1996.
- <sup>53</sup> Abs. 1 bis 3 in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>54</sup> Überschrift und Abs. 2 (neu) in der Fassung vom 8. Mai 1996, Abs. 1 in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>55</sup> Fassung vom 19. September 2007 (Abs. 3 neu).
- <sup>56</sup> Überschrift, Abs. 1 und 2 (neu) in der Fassung vom 8. Mai 1996.
- <sup>57</sup> Fassung vom 19. September 2007 (Abs. 2 neu).
- <sup>58</sup> Abs. 1 in der Fassung vom 8. Mai 1996 und Abs. 2 in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>59</sup> Abs. 1 in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>60</sup> SRSZ 173.111.
- <sup>61</sup> Überschrift, Abs. 1 Bst. c bis e und Abs. 2 (neu) in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>62</sup> Abs. 1 in der Fassung vom und Abs. 2 bis 4 neu eingefügt am 19. September 2007.
- <sup>63</sup> Abs. 1 bis 3 in der Fassung vom und Abs. 4 neu eingefügt am 19. September 2007.
- <sup>64</sup> Abs. 1 in der Fassung vom 8. Mai 1996 und Abs. 2 in der Fassung vom 19. September 2007.
- <sup>65</sup> GS 16-59.

## 400.100

---

<sup>66</sup> SRSZ 231.110; GS 16-427.

<sup>67</sup> SRSZ 711.110; GS 19-603.

<sup>68</sup> SRSZ 712.110; GS 19-580.

<sup>69</sup> SRSZ 761.110; GS 18-1.

<sup>70</sup> SRSZ 771.110; GS 16-789.

<sup>71</sup> SRSZ 454.110; GS 16-681.

<sup>72</sup> SRSZ 442.110; GS 19-422.

<sup>73</sup> SRSZ 313.110; GS 19-329.

<sup>74</sup> SRSZ 451.100; GS 16-313.

<sup>75</sup> SRSZ 420.110; GS 18-363.

<sup>76</sup> SRSZ 213.421; GS 17-376.

<sup>77</sup> Am 1. September 1988 in Kraft getreten (GS 17-706); Änderungen vom 26. Oktober 1994 am 1. November 1995 (Abl 1995 1525), vom 6. März 1996 am 1. Juni 1996 (Abl 1996 730), vom 8. Mai 1996 am 1. Januar 1997 (Abl 1996 1738), vom 16. September 1998 am 1. Dezember 1998 (Abl 1998 1332), vom 15. September 1999 am 1. Januar 2000 (Abl 2000 76), vom 15. Februar 2006 am 1. Januar 2007 (Abl 2006 2090), vom 28. März 2007 am 1. Januar 2008 (Abl 2007 2398), vom 19. September 2007 am 1. Juli 2008 (Abl 2008 1314) und vom 16. September 2009 am 1. April 2010 (Abl 2010 450).