

Veranstaltung des AJV vom

30.11.2009

Die wichtigsten Neuerungen des Baugesetzes
vom 10.03.2009

Referentinnen und Referenten:

Dr. Andreas Baumann, Rechtsanwalt und Notar

Dr. Martin Gossweiler, Rechtsanwalt,
Stadtschreiber Aarau

Dr. Christian Häuptli, Rechtsanwalt,
Raumplaner NDS FH

Erica Häuptli-Schwaller, Rechtsanwältin

Verena Sommerhalder Forestier, Rechtsanwältin,
Leiterin Rechtsabteilung BVU

12a BauG - Regionale Sachpläne

- Zur Entstehungsgeschichte
- Regelungsgegenstand
- Einführung einer neuen Planungsebene
 - Planungsträgerschaft
 - Planungssperimeter
 - Richtplanuntauglichkeit der Ergebnisse der reg. Sachplanung

- Merkmale des regionalen Sachplans, insb. im Vergleich zum Richtplan
 - Rechtsgrundlage
 - Funktionen
 - Perimeter und Detaillierungsgrad
 - Freiwilligkeit?
- Inhalt (7a ABauV)
- Verfahren
- Verbindlichkeit

25 BauG - Beschluss

Abs. 1

- "Nutzungspläne"
- "Einwendungsentscheide"
- Orientierung durch den Gemeinderat über Abweichungen seit der öffentlichen Auflage

Abs. 2

- Neue Bestimmung
- Problem
- Lösung
 - Erlass einer Planung durch zuständiges Organ *gesamthaft* oder in *Teilen*
 - Bei *wesentlichen Änderungen* Rückweisung des betroffenen Teils zur Überprüfung oder Überarbeitung an den Gemeinderat
- Fragen:
 - Wann ist Änderung "wesentlich"?
 - Wer entscheidet darüber?
 - Rechtsfolgen bei Verletzung der Bestimmung?

Abs. 3

- "Sondernutzungspläne"
- "Unwesentliche Änderungen" der allgemeinen Nutzungspläne (z. B. Korrekturen aufgrund der amtlichen Vermessung)

27 BauG - Genehmigung

Abs. 1

- Problem (mit Regelung gemäss BauG 1993)
 - Genehmigung der allgemeinen Nutzungspläne im Grundsatz durch GR
 - Beschwerdeentscheide gegen Einspracheentscheide in Nutzungsplanverfahren durch RR

- Neue Regelung betr. Genehmigung von Nutzungsplänen
 - allgemeine Nutzungspläne:
 - RR
 - GR, wenn RR nicht vorbehaltlos genehmigen will
 - Sondernutzungspläne: zuständiges Dep.

Abs. 2

- Neue Prüfung der Nutzungspläne auf Übereinstimmung mit regionalen Sachplänen
- Zweiter Teil des alten Abs. 2 gestrichen (neu in Abs. 3)

Abs. 3

Neuer Abs. 3 entspricht dem geltenden Recht und dem bisherigen Abs. 2

Siedlungsentwicklung; 13, 32, 46 BauG

1. Regelungsgegenstand

Regelung im BauG 1993:

Innere Siedlungsentwicklung (Verdichtung):
Im 4. Teil in 46 geregelt.

Neu im 2. Teil, kommunale Raumplanung, als
Planungsgrundsatz (13 Abs. 2bis 1. Teil).

Berücksichtigung der Kapazitäten des
Verkehrsnetzes: neu in 13 Abs. 2bis 2. Teil.

2. Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

Innere Siedlungsentwicklung

Verdichtung, d.h. nicht Entwicklung nach aussen mit Einzonungen, sondern im Innern.

Wiederholung des Grundsatzes in 46.

Siedlungsqualität

Nicht näher definiert. Allgemeine Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 Abs. 1, Art. 1 Abs. 2 lit. b, Art. 3 Abs. 3 RPG).

Änderungen gem. Materialien wenig diskutiert

3. Kapazität des Verkehrsnetzes

3.1 Grundsätzliches

Gemäss Materialien zentrales Anliegen der Revision. Ausführlich in Kommission UBV und GrR diskutiert.

Grundsatz: Siedlungsentwicklung auf vorhandene oder noch zu schaffende Verkehrskapazitäten frühestmöglich abstimmen. Zeitpunkt der Abstimmung: ZP, bzw. Überarbeiten derselben.

Abstimmen: Div. planerische Massnahmen.

Verkehrsplanung wird zum Gegenstand der ZP (Siedlungsplanung). Gleichstellung von Verkehrsplanung und Siedlungsplanung.

Regelung im Titel „Kommunale Raumplanung“ zeigt: Auftrag an Gemeinden, die ZP auf die Kapazitäten des Verkehrsnetzes abzustimmen.

„Zeigen auf“: Nachweis im Planungsbericht nach Art. 47 RPV.

Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten, Versorgung (genügende Erschliessung) der Siedlungen und Nachweis im Planungsbericht sind bestehende bundesrechtl. Grundsätze. Neu: explizites Abstellen auf bestehende Kapazitäten des Verkehrsnetzes.

3.2 Verwendete Begriffe

Verkehrsnetz:

Ganzes Netz, inkl. Bundes- und Kt.strassen, regionales (vgl. 13 Abs.1 mit der Erwähnung des Regionalen, vgl. auch 12 a, regionaler Sachplan) und lokales.

Netz von MIV, ÖV, Langsamverkehr.

Kapazitäten:

Verkehrstechnische Kapazitäten, nicht
Kapazitätsfragen nach USG.

Ermittlung der Kapazitäten nach dem kantonalen
Verkehrsmodell (KVM). Istzustand und Prognose.
Mathematisches Modell. Auswirkungen künftiger
Planungsmassnahmen (z. B. Einzonungen)
lassen sich ermitteln.

Vorhanden oder noch zu schaffen:

Vorhanden: Istzustand. Zu schaffen: Kapazität gemäss Richtplan massgebend (Pro Ko UBV 28.02.08, S. 1058), nicht jede ferne Planungsidee.

Überschreiten der Kapazitäten, d.h. Überlastung:
Bei Stau.

Technisch: VSS 640 017a Leistungsfähigkeit, Verkehrsqualität, Belastbarkeit; bei Erreichen der Verkehrsqualitätsstufen E und F.

3.3 Zusammenhang mit Erschliessung

Basiserschliessung, Groberschliessung

Feinerschliessung

Basiserschliessung: Übergeordnet, führt an die Groberschliessung. Perimeter unbestimmt. I.d.R. Kantonsstrassen. Finanzierung nach StrG (z.Zt. in Revision) ausserhalb Verfügung Gemeinde. Planung nach 10 und 94 ff. BauG.

Bundesrecht: Art. 19 RPG, Art. 4 WEG.
Primär Grob- und Feinerschliessung.

Gemeinden: Erschliessung i.d.R. mit SNP
(16 ff. BauG, 33 BauG).

Erschliessungsprogramm der Gemeinden gemäss
Art. 19 Abs. 2 RPG, 33 Abs. 2 BauG.
Beitragserhebung (Art. 19 Abs. 2 RPG,
34 BauG).

Gemeinden können Basiserschliessung nicht
selber sicherstellen. Planungshorizont 15 Jahre:
Basiserschliessung nicht sicherstellbar.

4. Baureife; 32 Abs.3 BauG

4.1 Grundsätzliches

Gemäss Materialien:

Wichtige Bestimmung. Neudefinition der Baureife. Erstmalig in der Schweiz, Pionier. Neue Baureifebedingung. Lassen Kapazitäten der Basiserschliessung die angestrebte bauliche Nutzung nicht zu, ist die Bewilligung zu verweigern. Zeitliche Lückenfüllung („Übergangsbestimmung“) bis 13 Abs. 2bis BauG erfüllt.

Funktion einer in der Basiserschliessung begründeten verkehrskapazitätsbedingten „Bausperre“. Keine Zeitlimite.

4.2 Ziel der Bestimmung:

Im Bereich einer Basiserschliessung (Perimeter?) gibt es eine Vielzahl unbebauter Flächen. Ein einzelnes Bauvorhaben darf nicht dazu führen, dass die anderen infolge Überlastung der (Basis) Erschliessung nicht mehr erschliessen und bauen können. Es gilt nicht: first come, first serve.

Gebaut werden darf in einem solchen Fall nun nur, wenn

- die Basiserschliessung behördenverbindlich
- die Grob- und Feinerschliessung grundeigentümergeverbindlich festgelegt sind

4.3 Begriffe

Vorhaben:

Materialien: Keine EFH, nicht ein MFH, keine KMU mit normalem Verkehrsaufkommen (Pro GrR 19.08.08, S. 245, Pro UBV 31.03.08, S. 1120). 26b ABauV: 300 PF oder PW

Aufkommen mehr als 1'500/Tag; kleinere Vorhaben mit überdurchschnittlichem Verkehrsaufkommen.

Gründe für 300 PF: UVP-Pflicht (damals, seit 01.12.2008 500 PF), Anwendung vereinfachtes Verfahren nach VSS 640 281.

Keine Zusammenrechnung von Parkanlagen
vorgesehen.

Belastung:

Gemäss KVM, Überlastung gemäss 3.2 vorstehend

Zonenkonforme Nutzung nicht gewährleistet:

D.h: Bauzone rechtskräftig ausgeschieden,
zonenkonforme Nutzung verlangt und noch möglich.

Noch nicht überbaute Flächen:

D.h. weitere Flächen als die konkret zu
überbauende einbezogen (Perimeter?)

Bewilligungserteilung trotzdem:
Behördenverbindliche Festlegung der Basis-
erschliessung. D.h. für Kantonsstrassen:
im Richtplan festgelegt (Pro UBV 31.03.08,
S.1117).

Finanzierung?

Grob- und Feinerschliessung:
grundeigentümergebunden, d.h. i.d.R. SNP.

5. Diskussionspunkte Kapazität und Baureife

Kapazität 13 Abs. 2bis BauG:

Gemeinden sind in der Planung gefordert.

Integration der Basiserschliessung.

Finanzierung? Zeithorizont?

Baureife:

Rechtsgleichheit, Verkehrsverträglichkeit nur bezogen auf Vorhaben nach 26b ABauV

Perimeter?

Bausperre oder Planungszone? Dauer?

Enteignung? Vgl. dazu Gutachten Prof. G. Müller vom 11.04.07, zitiert in Botschaft 07.314, S. 65.

6. Naturgefahren ; 13 Abs. 2ter BauG

V.a. Hochwasserschutz, vgl. 15 Abs. 2 lit. g BauG
(Gefahren- und Überflutungszonen).

Vgl. Gutachten RA R. van den Bergh vom
21.12.2006 und div. Merkblätter BVU.

7. Förderung; 13 Abs. 4 BauG

Im Entwurf nicht vorhanden, in Kommission UBV angeregt.

Verpflichtung Kanton, seine Leistung zu erbringen, wenn er von Gemeinden in der Nutzungsplanung Abstimmung Siedlung/Verkehr verlangt.

Grundeigentümerbeiträge ; 34 BauG

Grundsatz nach bisheriger Regelung

Neu:

Abs.1bis: Bisher 21 Abs.3 für GP

Abs. 2bis bisher Abs.1

Abs.1ter bezieht sich auf 32 Abs. 2 BauG.

Bauten mit intensivem Verkehr müssen an den ÖV bezahlen. Notwendige gesetzliche Grundlage im kt. Recht, Bundesrecht alleine (Art. 19 RPG, Art. 12 USG) reicht nicht.

Letzter Satz von Abs. 3.

Verkehrsbelange; 54a – 58 BauG

1. Bisherige Regelung

E. Abstellplätze für Fahrzeuge

55-58 BauG
24-26 ABauV

Grundzüge

- Pflicht zur Erstellung: 55 Abs. 1-3 BauG
- Befreien oder Untersagen von Parkfeldern (PF) bei Gesamtkonzept (24 ABauV)
- Anzahl und Gestaltung: 56 BauG, 25 ABauV,
VSS, Richtlinie BVU vom 07.07.2004 für verkehrsintensive Nutzungen
- Sicherung der Zweckbindung: 57 BauG
- Ersatzabgabe: 58 BauG

2. Neue Regelung Grundzüge

Titel. E

Massnahmen zur Gestaltung des Verkehrsablaufs

Ausführlichere Regelung mit neuen Bestimmungen: 54a-58 BauG,
24-26a ABauV.

Gesamtschau, nicht nur Parkierung

Neue Instrumente:

- Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)
- Parkleitsystem
- Flächenbegrenzung für PF
- PF-Regelung für „grössere“ Parkieranlagen

3. KGV; 54a BauG, 24 ABauV

Ersetzt das bisherige Gesamtkonzept von
55 Abs. 4 BauG und die Verkehrsrichtpläne.

Gesamtüberblick über Verkehrsbelange:

- Parkierung
- Strassen
- Verkehrsfluss
- Verkehrslenkung (Verkehrsmanagement)
- überkommunale Strategien
- ÖV
- Langsamverkehr
- Abstimmen auf Siedlungsentwicklung
- Grundlage für die Ersatzabgabe

„Kann“ Vorschrift (Abs.1)

Zwingend gemäss Abs. 2 bei:

- Parkleitsystem
- Begrenzung über 56 BauG hinaus, NP zwingend (vgl. 55 Abs. 4 BauG)
- PF-Bewirtschaftung (Gebührenforderung) auf privatem Grund, NP zwingend

Der Katalog ist abschliessend (Entwurf zuerst „namentlich“, ProUBV 24.04.09, S.1159)

Verpflichtung nach Abs. 3.

4. Parkleitsystem; 54b BauG

Begriff: Informationssystem, das zur Vermeidung von Suchverkehr auf die Parkräume und die Zahl der freien Plätze hinweist.

Gegenstand:

„Öffentliche“ Anlagen: Diejenigen, die von jedermann benutzt werden können, unabhängig von der Grösse.

Zweck von 54b BauG:

Erfassen aller Parkräume. Zwang für private Betreiber, Daten zu liefern. Kostenbeteiligung.

5. Befreien / Untersagen der PF Erstellung; 55 Abs. 4 BauG

Nur möglich mit KGV (Botschaft 07.314, S.87).
Es handelt sich um eine Abweichung von
56 BauG i.S. von 54a Abs. 2 BauG.

Lit. c ist neu. Eingefügt in der Behandlung durch
den Grossen Rat. Schaffen von Anreizen für
Quartiere mit wenig PF.

6. PF Anzahl und Gestaltung; 56 BauG, 25, 26, 26a ABauV

6.1 Grundsatz

Grundsätzlich wie bisher (56 Abs.1 BauG i.V. mit 25 Abs.1 und 2 ABauV). Neu: Erwähnung des Langsamverkehrs.

PF Zahl nach VSS 640 281, 640 065.

Das vereinfachte Verfahren von VSS 640 281 gilt für:

- alle Wohnnutzungen
- andere Nutzungen mit „geringem“ Verkehrsaufkommen (25 Abs. 2 ABauV).

Grosse Parkierungsanlagen 25 Abs. 3 ABauV:

Spezifische Festlegung der PF Zahl, nicht vereinfachtes Verfahren. VSS 640 281 gilt nur analog. Kriterien der grossen Anlage (alternativ):

- mehr als 300 PF
- oder 1'500 Fahrten pro Tag

Nutzungen: alle ausser Wohnen
(25 Abs. 2 ABauV)

PF Gestaltung nach VSS 640 291a und 640 066
(Zweiräder) 26a ABauV

6.2 Grundsatz der flächensparenden PF Anlagen; 56 Abs. 2, 3 und 4 BauG

6.2.1 Abs. 2 Allgemeiner Grundsatz

PF Anlagen müssen flächensparend sein.

Allgemeiner wichtiger Grundsatz für PF, gilt für alle (GrR Pro 26.08.08, S.10). Z.B. auch bei SNP zu beachten.

Konkrete Ausgestaltung bei „grösseren“ Parkieranlagen nach Abs. 3.

6.2.2 Abs. 3 „Grössere“ Parkieranlagen

Einmalige Regelung in der Schweiz (Pionier).

Alle Nutzungen betroffen.

Grösse gemäss 26 Abs. 1 ABauV:

- bis 2'000 m² Parkfläche: kleine Anlage
- 2'000-4'000 m²: max 2'000m² Bodenfläche
- über 4'000 m²: Bodenfläche max. 1/2
- max. 7'500 m² Bodenfläche

Parkfläche: PF und Verkehrsfläche

Besitzstand und Erweiterung nach
26 Abs. 2 ABauV: Erweiterung ebenerdig maximal
500 m².

Keine Zusammenrechnung verschiedener Anlagen
vorgesehen.

6.2.3 Folgen der grösseren Anlage

Maximalanzahl PF (Abs. 3, 2. Teil): Einführung einer
oberen Begrenzung. Diese gilt nur für grössere
Anlagen (Pro UVB 24.04.08, S.1172,
Botschaft 08.372, S.15).

Ausmass der Überschreitung: „massvoll“,
d.h. mehr als 15%.

Mehrgeschossigkeit (ober- oder unterirdisch).

6.2.4. Abs. 4 Ausnahmen Mehrgeschossigkeit

Nicht abschliessender Katalog („namentlich“)

- a) Flächen mit zusätzlicher Nutzung. Bsp. aus Materialien: Lager-, Warenumschlags-, Ausstellungsflächen, Gewerbeflächen, auf denen Transport- und Lieferfahrzeuge abgestellt werden.
Wohn- oder Gewerbenutzung über Parkfläche.
- b) Spez. Betriebserweiterungstatbestände.
- c) Unterirdisch
- d) Raumplanung, Bsp. aus Materialien Golfplatz, Ausflugsziel.

Bedingte Einzonung 15a BauG

Grundstücke sollen nicht der Nachfrage und ihrem Nutzungszweck entzogen werden.

Bedingte Planfestsetzungen sind zulässig, wenn sie planerisch begründet sind.

Neuzonierungen sind nicht auf unbestimmte Zeit und nicht zu einem anderen Zweck erlaubt.

Die bedingte Einzonung erlaubt die Ansiedlung eines Unternehmens, das auf einen bestimmten Standort in einer Gemeinde angewiesen ist.

Die Einzonung wird mit der Bedingung verknüpft, dass das Vorhaben innert Frist realisiert wird, sonst fällt die Einzonung dahin.

Die Frist wird im Nutzungsplan verankert.

Die bedingte Einzonung verschafft – anders als die Einzonung - keine gefestigte Rechtsposition.

Die Auszonung stellt in diesem Fall keine materielle Enteignung dar.

Baubewilligung mit Entfernungsaufgabe 44 BauG

Die ursprüngliche Fassung von 44 wurde 2002 aufgehoben.

Auflagen in der Baubewilligung stellen sicher, dass Bauten, die in einem bestimmten Zeitpunkt einmal auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen waren, ihre Standortgebundenheit später aber verloren haben, wieder entfernt werden.

Neubau

44 verhindert, dass Bauten unter einem Spezialtatbestand erstellt und nach dem Wegfallen dieser Umstände zonenfremd weiter genutzt werden.

Umnutzung

Die Umnutzung solcher Bauten oder Anlagen ist bewilligungspflichtig.

Bauten können befristet oder für einen bestimmten Zweck bewilligt werden, wenn die Nutzung von vorübergehender Dauer ist.

Die Bewilligung erlischt mit Ablauf der in der Baubewilligung genannten Frist oder mit Wegfall des ursprünglich bewilligten Zwecks.

Die Bauten sind dann - ohne weitere Aufforderung durch den Gemeinderat - von den Störern abzurechen.

Liegt im Zeitpunkt des Fristablaufs resp. des Wegfalls des ursprünglichen Zwecks noch keine Baubewilligung für die Umnutzung vor, erfolgt die Beseitigung nicht, wenn eine rechtmässige Nutzung beabsichtigt, möglich und in naher Zukunft absehbar ist.

Es muss ein Baugesuch für die Nutzung hängig sein.

Dem Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde vollzieht die Beseitigungsaufgabe.

Beschwerden beurteilt der Regierungsrat.

Ökologische Ausgleichs- massnahmen (40a BauG)

Gesetzliche Grundlagen:

- Natur- und Heimatschutzgesetzgebung
- Raumplanungsgesetzgebung
- Baugesetz
- Naturschutzverordnung

Bundesrecht

Art. 18b Abs. 2 **NHG** (SR 451)

Biotope von regionaler und lokaler Bedeutung und ökologischer Ausgleich

In **intensiv genutzten Gebieten** inner- und ausserhalb von Siedlungen sorgen die Kantone für **ökologischen Ausgleich** mit Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder mit anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation. Dabei sind die Interessen der landwirtschaftlichen Nutzung zu berücksichtigen.

Art. 15 Abs. 1 **NHV** (SR 451.1)

Ökologischer Ausgleich:

Der ökologische Ausgleich (Art. 18b Abs. 2 NHG) bezweckt insb., isolierte Biotope miteinander zu **verbinden**, nötigenfalls auch durch die Neuschaffung von Biotopen, die Artenvielfalt **zu fördern**, eine möglichst naturnahe und schonende **Bodennutzung** zu erreichen, Natur in den **Siedlungsraum einzubinden** und das **Landschaftsbild zu beleben**.

Kantonales Recht

13 **NSV** (SAR 758.131)

Zweck:

Der ökologische Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz bezweckt insb.:

- den wild wachsenden Pflanzen und frei lebenden Tieren auch **ausserhalb geschützter** Biotope natürliche Lebensbedingungen zu erhalten und womöglich zu schaffen

- den biologischen Austausch zwischen Biotopen durch **Vernetzung** zu fördern
- die Artenvielfalt zu **bewahren** und wenn möglich zu mehren
- das **Landschaftsbild** naturnah zu beleben
- die möglichst naturnahe und schonende **Bodennutzung** zu erreichen

Ökologischer Ausgleich (öA)

Fortentwicklung des Naturschutzrechts über das Reservatsdenken hinaus

Biotope: schutzwürdiger Lebensraum, punktuell, Nutzungsplanung

öA: Kompensation der negativen Auswirkung der intensiven Nutzung, Mikrobereich, nicht primär in Nutzungsplänen festlegbar

öA im Einzelnen

Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt:

- Umfang
- Intensität / Art der Nutzung
- Standort / Umgebung

- ohne Eingriff keine Pflicht

- „in der Regel 15% der veränderten Fläche“

öA-Massnahmen

Beispiele:

- begrüntes Dach
- Hochstammbäume
- Hecken
- Ruderalflächen
- Verwendung einheimischer Pflanzen

Umsetzung

Im konkreten Verfahren wie

- Melioration
- Baubewilligungsverfahren
- Projektgenehmigungsverfahren
- etc.

Spezialnorm 95 Abs. 1bis BauG

Strassenbauprojekte in Nichtbauzonen:

öA-Massnahmen = 3% der Bausumme
(ersetzt 15% - Flächenregel)

Gemeinde

Vollzug im Einzelfall

Gemeindekompetenz

- zweckgebundene Ersatzabgabe
(Rechtsnormerfordernis)
- weitergehende Anforderungen

50a

Harmonisierung der Baubegriffe:

„ Der Regierungsrat definiert die Baubegriffe und Messweisen.“

Entstehungsgeschichte

- Vorbereitung auf die schweizweite Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB)
- 1. Entwurf: Kompetenz RR zum Beitritt
- separate Vorlage IVHB (GR-Beschluss vom 15.09.2009)
- keine Neuerung / Randtitel

IVHB

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe:

- Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz
- Inkrafttreten, wenn 6 Kantone beigetreten sind
- aktuell: 5 Kantone

Inhalt IVHB

- Massgebendes Terrain
- Gebäude (keine Strassen, Geländeänderung etc.)
- Gebäudeteile
- Längenbegriffe / Längenmasse
- Höhenbegriffe / Höhenmasse
- Geschosse
- Abstände
- Nutzungsziffern

IVHB

- enthält Definitionen und Messweisen
- enthält keine Masse
- nicht alle Definitionen müssen übernommen werden, aber es dürfen keine Abweichungen statuiert werden
- Ausnahme: Nutzungsziffer (AZ kann bleiben)

Terrain

Geltendes Recht (13 ABauV):

Gewachsenes Terrain im Zeitpunkt Baugesuche /
kleinere Unebenheiten

IVHB:

Natürlich gewachsener Geländeeverlauf

Gebäude

Ortsfeste Bauten zum Schutz von Menschen, Tieren, Sachen in der Regel feste Überdachung und weiter Anschlüsse

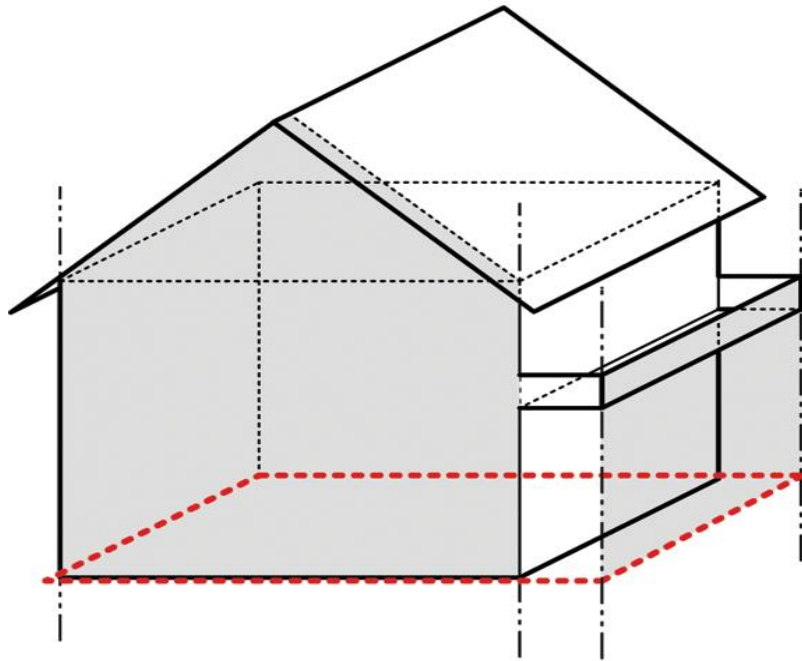
- Klein- / Anbauten
- Unterirdische Bauten
- Unterniveaubauten

Gebäudeteile

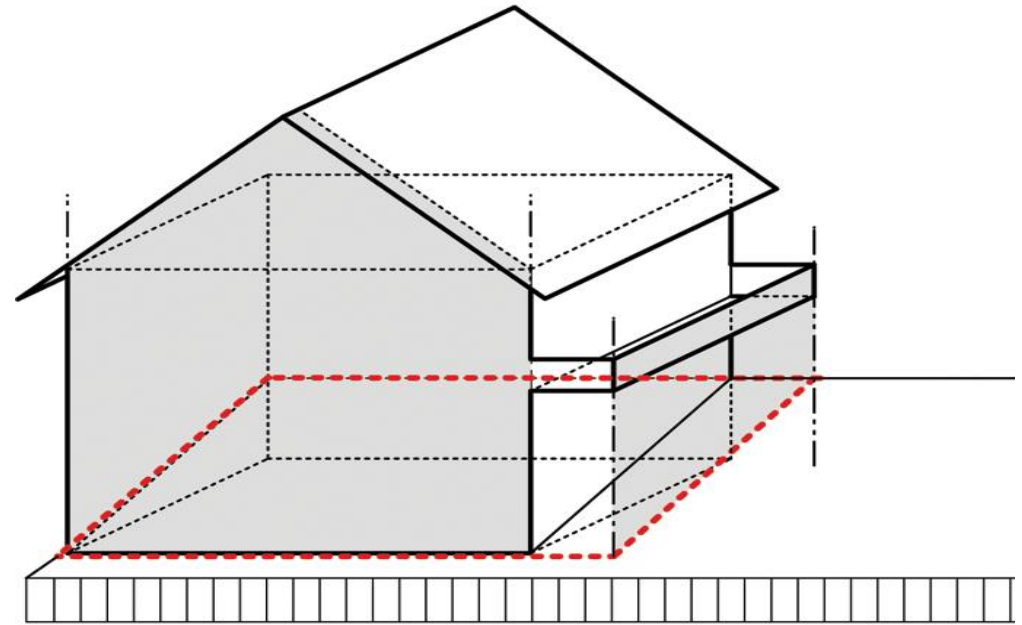
- Fassadenflucht (=Mantelfläche)
- Fassadenlinie (=Schnitt)
- Projizierte Fassadenlinie (=Projektion
Fassadenlinie auf Ebene amtl. Vermessung)
- vor- / rückspringende Gebäudeteile

Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)

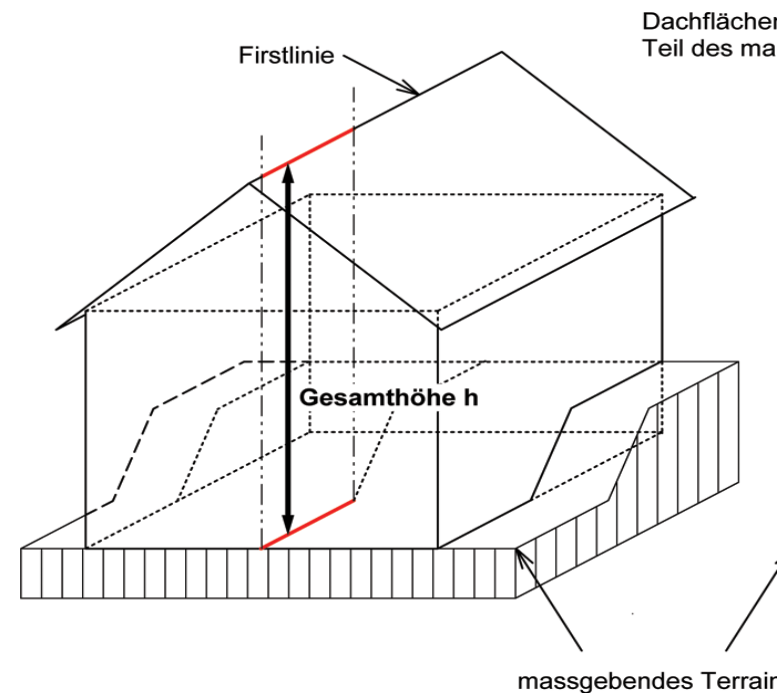
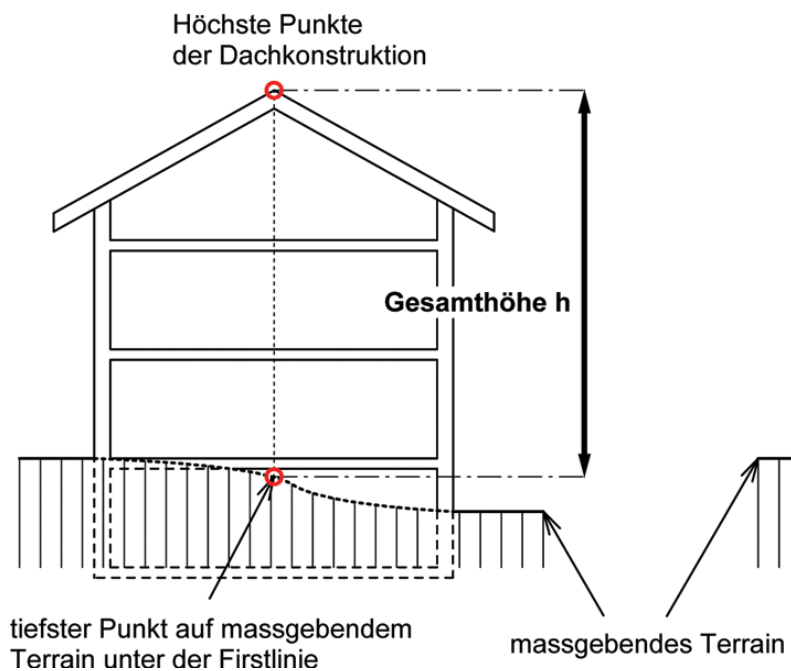


Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



Höhenbegriffe

- Gesamthöhe: Δ Dach – massgebendes Terrain

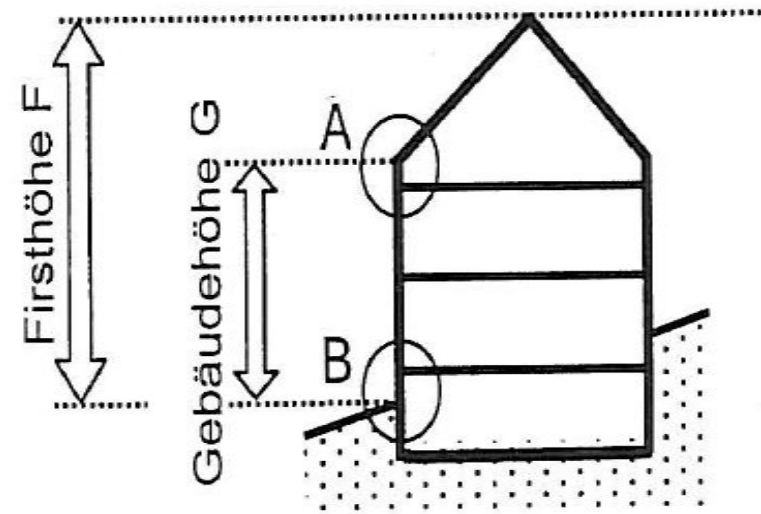
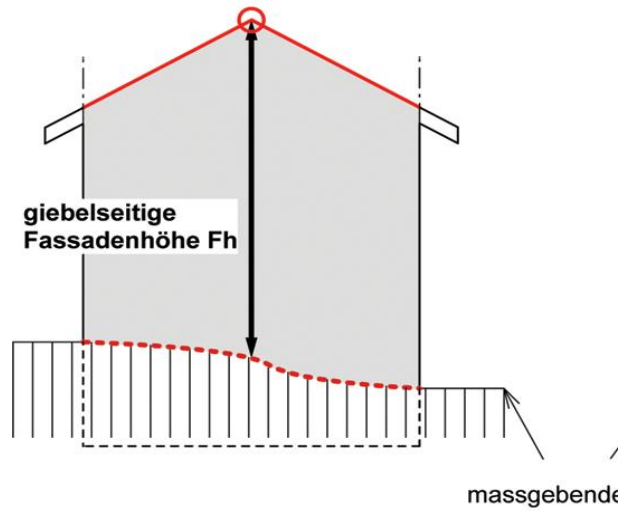


Fassadenhöhe

Δ : Oberkante Dach – Fassadenlinie

IVHB

BauG 1993



Umsetzung

- Kantone legen Fristen fest:
Umsetzung in regulärer NP-Revision
- Folge: ABauV muss bisherige Regelung
enthalten und zudem die kantonalen
Masse gemäss IVHB festlegen

Allg. Verordnung zum Baugesetz (ABauV)

- Nutzungsbonus für Minenergie (10b)
- Tiefbauten (18a): nur noch in ABauV geregelt
Grenzabstand: 50 cm

Gebäudeabstand

- Sonderregelung für MFH aufgehoben (20)

47 Grenz- und Gebäudeabstände

1. Zweck

- verdichtete Bauweise

2. Rechtsgeschäftliche Gestaltungsmöglichkeiten

- Ungleiche Verteilung
- Verkleinerung
- Aufhebung

3. Formvorschriften

- öffentliche Beurkundung:
bei Ein- und Mehrfamilienhäusern, Gewerbe-
und Betriebsgebäuden
- schriftliche Vereinbarung:
bei Klein- und Anbauten

4. Frist

- Vertragsabschluss vor Baubeginn
- Grundbucheintrag **nicht** erforderlich
(gesetzlich nicht vorgeschrieben)
- Vorteil Grundbucheintrag:
Publizität, dingliche Wirkung

5. Einreichung

- Gemeinderat

65 Geltungsdauer und vorzeitiger Baubeginn

1. Baubewilligung/Vorentscheid

- Baubeginn: 2 Jahre ab Rechtskraft
- Materialabbau: 5 Jahre
(mit Verlängerungsmöglichkeit)

2. Baubeginn

- ernsthafter Wille, nicht nur Vortäuschung
- Abbruch
- Aushub
- blosse Vorbereitungshandlung:
Profile erstellen, Baubaracke aufstellen

3. Bauunterbruch

- Zweck: keine ewigen Baustellen
- länger als 2 Jahre
- Widerruf (Anordnung der Wiederherstellung des vorherigen Zustandes)
- evt. neues Baugesuch für Fortsetzung

4. Materialabbau

- keine Baute auf Dauer
- Marktschwankungen
- Geltungsdauer: 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit um weitere 5 Jahre

67a Erleichterte Ausnahmebewilligung im Unterabstand von Strassen

1. Bisheriges Recht

- BauG 1971: 139 BauG
- BauG 1993: keine vergleichbare Regelung

2. Zweck der Strassenabstandsvorschriften

- Sicherung des Planungsspielraums durch Strassenabstände
- Verkehrssicherheitsinteresse
- Gesundheitspolizeiinteresse

3. Erleichterte Ausnahmebewilligung

- Verringerung von Strassenabständen
- für Bauten, v.a. Klein- und Anbauten

4. Beseitigungsaufgabe (Revers)

- vorsorglicher Verzicht auf Baute
- Provisorium
- öffentlich- rechtliche Eigentumsbeschränkung
- kein Grundbucheintrag erforderlich – dennoch dingliche Wirkung

5. Beispiele

- Schaukästen
- Reklametafeln

111 Strassenabstandsvorschriften

1. Zweck

- Ordnungsfunktion
- ungehinderte Verkehrsabwicklung
- Schutz vor Wurzeln im Strassenbereich
- Immissionsschutz

2. Wirkung

- Bauverbot
- Pflanzverbot

3. Subsidiarität

- primär gelten Baulinien und Sichtzonen
- subsidiär gelten gesetzliche Abstandsvorschriften
- nur für Kantons- und Gemeindestrassen, Privatstrassen, nicht für Nationalstrassen

4. Reklamen

- Regelung in Art. 97 Abs. 1 SSV
- nach SVG: nur Aspekt der Verkehrssicherheit relevant

5. Bauten und Anlagen

- Definition gemäss Art. 6 Abs. 1 BauG
- Tiefbauten
- Ausnahmen für unterirdische Leitungen

6. Einzelbäume und Baumgruppen

- Abgrenzung von Waldabstandsvorschriften:
neuer 48 BauG

7. Einfriedigungen

- Mauern, Zäune, lebende Hecken
- nicht: Lärmschutzvorrichtungen

8. Veränderung der Abstände

- Nutzungspläne
- Sichtzonen
- Baulinien

Anmerkungen 163 BauG

Die Kantone können die Anmerkung öffentlich-rechtlicher Beschränkungen, wie Baulinien u. dgl. im Grundbuch vorschreiben.

Die Aufzählung der Anmerkungen war im BauG 1971 abschliessend. Die grosse Anzahl dieser Anmerkungen wurde erst mit dem BauG 1993 reduziert.

Neu können auch Verleihungen, Reverse und Abbruchverpflichtungen eingetragen werden.

Die Aufzählung der Anmerkungen ist nicht abschliessend, der Regierungsrat kann weitere Anmerkungen vorsehen.

Ausführungsbestimmungen 164a BauG

Im BauG 1993 gab es verschiedene Regelungen für die Kompetenzen des Regierungsrats, die unvollständig waren.

121 Abs. 4 BauG 1993 ist aufgehoben worden.

Übergangsrecht 169 BauG

Die am 1. Januar 2010 hängigen Baugesuche werden nach BauG 1993 beurteilt.

Die Bestimmung von Abs. 8 stellt sicher, dass 50 Abs. 2 (letzter Satz) BauG 1993 so lange anwendbar bleibt, bis die Gemeinden den Begriff "Ausnützungsziffer" durch den in der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vorgesehenen neuen Begriff ersetzt haben.

88, 89, 91 und 160a EG ZGB

Im EG ZGB werden die Abstandsvorschriften für Einfriedungen aus Pflanzen geregelt. Die geltenden Abstände werden beibehalten, Privatrecht wird aber vom öffentlichen Recht klar abgegrenzt.