

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission des Grossen Rates

zum

Ratschlag Nr. 9230 zu einer Änderung des Bau- und Planungsgesetzes

vom 1. Dezember 2004 / 030397

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt
zugestellt am 22. Dezember 2004

INHALTSVERZEICHNIS

I. Auftrag und Vorgehen	3
II. Gegenstand der Vorlage	3
III. Besondere Revisionspunkte	3
1. Erker und Risalite (§ 8 Abs. 3 lit. a)	3
2. Gebäudeanordnung in der Zone 2a	4
a) Allgemeines	5
b) Gebäudegruppen (§ 30 Abs. 1)	5
c) Grenz- und Gebäudeabstände (§ 30 Abs. 2-4)	5
3. Das Verfahren der zweistufigen Nutzungsplanung (§ 101 Abs. 3)	7
4. Verfahrenskoordination bei Quartierparkings (§ 74 Abs. 3)	9
IV. Kommentar zu verschiedenen einzelnen Bestimmungen	9
V. Schlussbemerkungen und Antrag	14

Anhang: Synoptische Darstellung der Gesetzesänderung

I. AUFTRAG UND VORGEHEN

Am 9. April 2003 wies der Grosse Rat den Ratschlag Nr. 9230 seiner Bau- und Raumplanungskommission zur Prüfung und Berichterstattung zu.

Die Kommission setzte zur Vorbehandlung dieses Ratschlags eine Subkommission ein; dieser gehörten an: Frau Eva Huber-Hungerbühler (Präsidentin), Herr Markus G. Ritter, Herr Lukas Stutz und Herr Peter Zinkernagel. Die Subkommission beriet das Geschäft zusammen mit den verantwortlichen Fachleuten des Baudepartementes an 16 Sitzungen. Sie erstattete Bericht an die Gesamtkommission, welche die Vorlage ihrerseits an drei Sitzungen behandelte.

Gegenstand des vorliegenden Geschäfts ist eine weitgehend redaktionelle Revision des Bau- und Planungsgesetzes (BPG). Die Bau- und Raumplanungskommission beantragt dem Grossen Rat, den Anträgen des Regierungsrates in den meisten Punkten zu folgen. In einzelnen Punkten weichen ihre Anträge von denjenigen des Regierungsrates ab; dies betrifft insbesondere die Frage, in welchem Umfang die Innenfläche von Erkern und Risaliten an die maximal zulässige bauliche Nutzung angerechnet werden muss (dazu vgl. unten Abschnitt III.1). Gemäss Erklärung der Vorsteherin des Baudepartementes hält der Regierungsrat nicht an seinen ursprünglichen Anträgen fest; er kann sich den Anträgen der Kommission anschliessen.

II. GEGENSTAND DER VORLAGE

Am 17. November 1999 erliess der Grosse Rat das neue und heute noch geltende Bau- und Planungsgesetz (BPG)¹. Das BPG ersetzte das frühere Hochbautengesetz (HBG) vollständig; es ist heute die gesetzliche Grundlage für die gesamte Bauordnung des Kantons Basel-Stadt. Inzwischen wurden in der praktischen Anwendung dieses Gesetzes verschiedene, vorwiegend redaktionelle Unzulänglichkeiten festgestellt. Diese Mängel gilt es zu verbessern. Es sei diesbezüglich auf die entsprechenden Erläuterungen im Ratschlag verwiesen.

III. BESONDERE REVISIONSPUNKTE

1. Erker und Risalite² (§ 8 Abs. 3 lit. a)

Die Kommission schlägt vor, in § 8 Abs. 3 eine neue lit. a einzufügen, wonach bei der Bestimmung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche die Grundfläche von Erkern und Risaliten nicht angerechnet wird. Diese Ausnahmebestimmung soll nur für Erker und Risalite gelten, die sich vor der Baulinie befinden. Sie gilt zudem nur, soweit die Grundfläche der betreffenden Erker und Risalite zusammen mit der nicht anrechenbaren Grundfläche offener Bauten und Bauteile für den Aufenthalt im Freien (Abs. 2 lit. a) nicht grösser als 10% der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist.

¹ SG 730.100.

² Ein Risalit ist ein erkerähnlich vorspringender Gebäudeteil, der jedoch (im Unterschied zum Erker) nach unten bis auf Bodenniveau fortgesetzt ist.

Die Möglichkeit, Erker und Risalite vorzusehen, ohne deswegen andernorts eine Nutzungsreduktion in Kauf nehmen zu müssen, bestand bereits unter dem früheren HBG. Erst seit der Ersetzung des HBG durch das heute geltende BPG im Jahre 1999 und der damit verbundenen Einführung der Bruttogeschossfläche als allgemein massgebliche Nutzungsgrösse müssen Erker und Risalite an die maximal zulässige Nutzung angerechnet werden.

Der Sinn der hier vorgeschlagenen Regelung liegt darin, mit einer geringfügigen Möglichkeit zur Nutzungserweiterung wieder einen Anreiz für den Bau von Erkern und Risaliten zu setzen. Solche Vorsprünge können wertvolle Gestaltungselemente sein, indem sie zu einer Rhythmisierung und Auflockerung der Strassenflucht beitragen. Besteht ein solcher Anreiz nicht, so werden Erker und Risalite kaum gebaut, denn der Bau einer durchgehend flachen Fassade ohne Vorsprünge ist in aller Regel billiger.

Da diese Regelung in erster Linie auf die wünschbare Auflockerung der Strassenflucht abzielt, soll sie nur auf solche Erker und Risalite anwendbar sein, die sich *vor* der Baulinie befinden (d. h. auf Vorsprünge von Fassaden, die ihrerseits auf der Baulinie stehen). Bei zurückgesetzten Fassaden, die sich hinter der Baulinie befinden, und bei hofseitigen Fassaden kommt diese Ausnahmeregelung nicht zur Anwendung.

Zu beachten sind in jedem Fall die Beschränkungen von §§ 17 ff. Die mit der hier dargestellten Ausnahmeregelung maximal mögliche Nutzungserweiterung hängt daher insbesondere von der Bauzone, von der Gebäudetiefe und von der Strassenbreite ab. Im Allgemeinen liegt die maximal mögliche Nutzungserweiterung in der Grössenordnung von 5%.

Der Regierungsrat sah die hier dargestellte neue Regelung in seinem Ratschlag nicht vor. Er befürchtete (auch aufgrund früherer Erfahrungen), dass diese Regelung, wenn sie von einzelnen Bauherren unter dem isolierten Blickwinkel der exzessiven Nutzungsmaximierung beansprucht würde, zu unschönen Ergebnissen führen könnte. Diese Bedenken können zugegebenermassen nicht restlos zerstreut werden. Aber erstens ist der Gewinn, den sich die Kommission von der Förderung von Erkern und Risaliten verspricht, grösser als der erwartete Schaden. Zweitens ist die Regelung, wie bereits erwähnt, in verschiedener Hinsicht eingeschränkt, was die Bedenken des Regierungsrates zumindest relativiert.

Die praktischen Auswirkungen der hier dargestellten neuen Regelung sollten nach Ansicht der Kommission nicht überschätzt werden. Ob eine Fassade mit Vorsprüngen aufgelockert wird, hängt nicht nur von der gesetzlichen Regelung über die Bemessung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche ab, sondern ist auch (und vor allem) eine gestalterische Frage. Unabhängig von der gesetzlichen Nutzungsordnung favorisieren einzelne Architekten den Bau von Fassadenvorsprüngen als Stilelement, während andere Architekten ihren Stil gerade dadurch definieren, dass sie auf jegliche Vorsprünge verzichten. Dieses Nebeneinander verschiedener Architekturschulen wird auch unter der hier vorgeschlagenen neuen Regelung weiter bestehen.

2. Gebäudeanordnung in der Zone 2a

Die Kommission schlägt vor, § 30 in verschiedener Hinsicht zu ändern und dabei in gewissen Punkten von den Anträgen des Regierungsrates abzuweichen. Diese Änderungen be-

treffen die Anordnung von Gebäuden in der Zone 2a. Ergänzend zu den ausführlichen Erläuterungen im Ratschlag sei dazu Folgendes ausgeführt:

a) Allgemeines

Die Zone 2a ist die Zone der zweigeschossigen "offenen Blockrandbebauung". Ihr Hauptmerkmal ist, dass diejenige Bebauungsart, die in den anderen Zonen vorherrschend ist, nämlich die "geschlossene Blockrandbebauung" (durchgehend strassenseitig aneinander gereihte Gebäude mit geschlossener Fassade), hier nicht zulässig ist. Durchgehende Fassaden dürfen nicht länger sein als 35 m (§ 30 Abs. 1); mindestens in diesem Rhythmus muss eine Häuserzeile jeweils einen Unterbruch mit einem bestimmten Gebäudeabstand aufweisen. Diese offene Bebauung gibt der Zone 2a den Charakter des offen bebauten Einfamilienhausquartiers. Man findet die Zone 2a in Riehen und auf dem Bruderholz.

b) Gebäudegruppen (§ 30 Abs. 1)

§ 30 Abs. 1 BPG in der heute geltenden Fassung sieht vor, dass die maximale Länge eines Baukörpers, der aus einem oder zwei Gebäuden besteht, 25 m beträgt, während für eine Gebäudegruppe von mindestens drei Gebäuden eine maximale Länge von 35 m zulässig ist. Der Grund, weshalb für eine Gruppe von mehreren Gebäuden eine grössere Länge zugelassen wird als für ein einziges (bzw. nur zwei) Gebäude, liegt darin, dass ein einziges sehr langes Gebäude (typischerweise ein Mehrfamilienhaus) viel wichtiger wirkt als eine Gruppe von mehreren Einfamilienhäusern derselben Gesamtlänge; zu wichtig wirkende Gebäudeblöcke sollen in der Zone 2a nicht gebaut werden. Die Kommission schlägt nun vor, diese Restriktion geringfügig zu lockern, indem die maximale Länge von 35 m schon ab einer Aneinanderreihung von zwei (und nicht erst drei) Einfamilienhäusern beansprucht werden darf. Im Hinblick darauf, dass schon für Einzelgebäude eine Fassadenlänge von 25 m zulässig ist, erscheint dies vertretbar.

Die hier von der Kommission vorgeschlagene Lockerung der geltenden Regelung ist etwas anders abgefasst als die vom Regierungsrat im Ratschlag vorgeschlagene Neuregelung. Die vom Regierungsrat vorgeschlagene Beschränkung der Fassadenlänge jedes einzelnen Gebäudes einer Gruppe auf 12 m ist aus der Sicht der Kommission ebenfalls zu restriktiv.

c) Grenz- und Gebäudeabstände (§ 30 Abs. 2-4)

Die Kommission schlägt vor, die Bestimmungen über die Grenz- und Gebäudeabstände in der Zone 2a (§ 30 Abs. 2-4) umfassend neu zu ordnen. Sie weicht dabei geringfügig von den Anträgen des Regierungsrates ab.

Bei der in diesen Bestimmungen geregelten Materie geht es um Folgendes (vgl. dazu den beispielhaften Grundriss in Fig. 1 auf der folgenden Seite): In § 30 Abs. 3 wird festgehalten, dass für höchstens 12 m tiefe Gebäude und Gebäudegruppen ein Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen von 3 m genügt, sofern sich diese Gebäude und Gebäudegruppen nicht weiter als 24 m hinter der Baulinie befinden. Diese Regelung betrifft den Standardfall der "offenen Blockrandbebauung", nämlich den Fall der zur Strasse gewandten, regelmässig unterbrochenen Häuserzeile, bei welcher zwischen zwei auf benachbarten Parzellen ste-

henden Gebäuden oder Gebäudegruppen ein Abstand von 6 m (2 Mal je 3 m Grenzabstand) eingehalten werden muss.

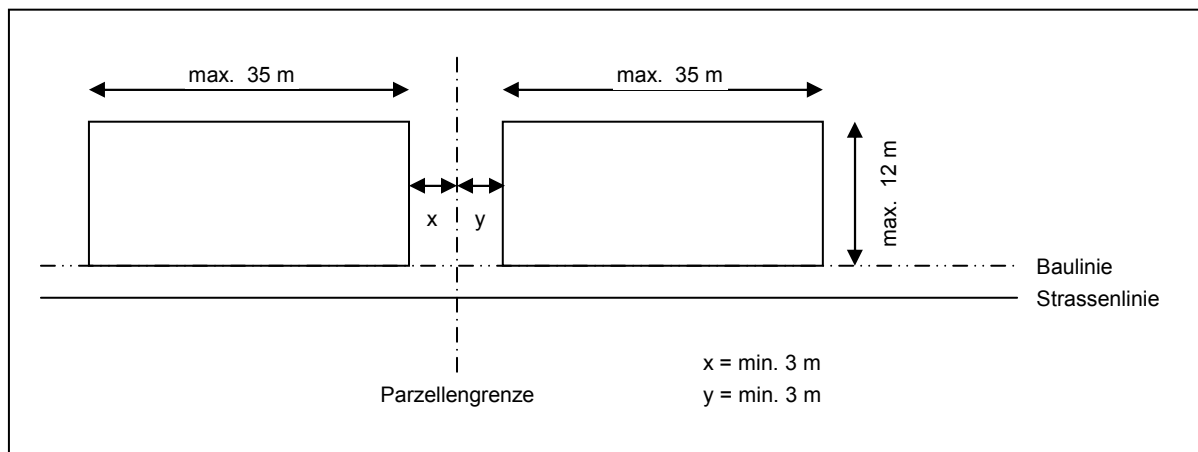


Fig. 1

Werden solche Gebäude oder Gebäudegruppen nicht parallel, sondern rechtwinklig zur Strassenlinie angeordnet, erfüllen sie die Voraussetzungen von § 30 Abs. 3 nicht mehr, weil sie dann (von der Strasse aus gesehen) tiefer sind als 12 m. Demzufolge genügt ein seitlicher Grenzabstand von je 3 m nicht, sondern es gilt die allgemeine Regel, wonach der Grenzabstand mindestens 6 m betragen muss (§ 30 Abs. 2). Daraus ergibt sich ein Gebäudeabstand von mindestens 12 m (vgl. Grundriss Fig. 2). Der Grund, weshalb in dieser Konstellation ein grösserer Abstand zwischen den beiden Gebäuden verlangt wird, liegt darin, dass sich in dieser Situation nicht zwei Seitenfassaden, sondern zwei Hauptfassaden gegenüberstehen.

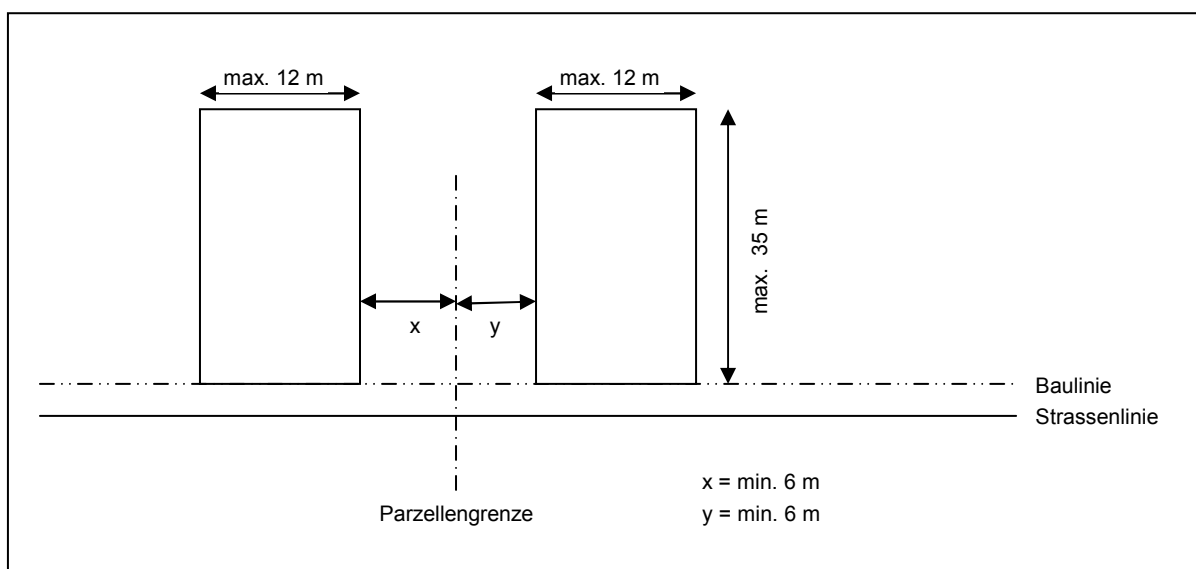


Fig. 2

Die Frage ist nun, was gelten soll, wenn ein rechtwinklig zur Strassenlinie angeordnetes Gebäude neben ein parallel zur Strassenlinie angeordnetes Gebäude zu stehen kommt. Der

Regierungsrat schlägt für diesen Fall vor, dass derjenige Grundeigentümer, der sein Gebäude rechtwinklig zur Strasse anordnen will, für einen Gebäudeabstand von 12 m sorgen muss (d. h. er muss seinerseits einen Grenzabstand von 9 m einhalten; falls er sich mit einem Grenzabstand von 6 m begnügen will, muss er vom Nachbar eine Zusicherung erhalten, dass dieser ebenfalls nicht näher als 6 m an die gemeinsame Grenze bauen wird, und zwar auch dann nicht, wenn er in Zukunft je einmal parallel zur Strassenlinie bauen sollte). Dieser Regelungsvorschlag findet sich in § 30 Abs. 2 des im Ratschlag enthaltenen Revisionsentwurfs. Diese Regelung hätte die praktische Konsequenz, dass bei eher schmalen Parzellen nicht mehr rechtwinklig zur Strasse gebaut werden könnte, weil der beidseitig einzuhaltende Grenzabstand unter Umständen dazu führen würde, dass in der Mitte der Parzelle keine vernünftige Gebäudebreite mehr realisiert werden könnte.

Die Kommission hat sich sehr intensiv mit dieser Frage befasst. Sie ist schliesslich einstimmig mit einer Enthaltung zum folgenden Schluss gekommen: Demjenigen Grundeigentümer, der sein Gebäude rechtwinklig zur Strasse anordnen will, ist es zumindest dann zuzumuten, entsprechend dem Antrag des Regierungsrates für einen Gebäudeabstand von 12 m zu sorgen, wenn seine Parzelle für ein entsprechendes "Wegrücken" von der Seitengrenze breit genug ist und trotz des erhöhten Grenzabstands noch ein Gebäude in der gesetzlich zulässigen Breite (12 m) erstellt werden kann. Sofern jedoch die betreffende Parzelle so schmal ist, dass ein solches "Wegrücken" des Baukörpers nicht ohne weiteres möglich wäre, muss der ordentliche Grenzabstand von 6 m genügen (der sich dadurch ergebende Gebäudeabstand von mindestens 9 m ist in dieser Konstellation, in der eine Hauptfassade einer Seitenfassade gegenübersteht, vertretbar). Diese Lösung hat gegenüber dem regierungsrätlichen Antrag den Vorteil, dass auch bei schmalen Parzellen auf eine gewisse Freiheit in der Anordnung des Baukörpers nicht verzichtet werden muss; diese Freiheit ist nämlich ein Hauptmerkmal und eine besondere Attraktivität der Zone 2a. Die von der Kommission beantragte Neufassung von § 30 (insbes. Abs. 4) widerspiegelt diese Überlegung.

3. Das Verfahren der zweistufigen Nutzungsplanung (§ 101 Abs. 3)

In § 101 ist der mögliche Inhalt eines Bebauungsplans beschrieben. In Abs. 3 soll neu eine ausdrückliche Bestimmung in das Gesetz aufgenommen werden, wonach in einem Bebauungsplan vorgesehen werden kann, dass der Regierungsrat oder der Gemeinderat zu den im Bebauungsplan enthaltenen Vorschriften gewisse ergänzende Bestimmungen zu erlassen hat. Das bedeutet, dass der Grosse Rat beim Erlass eines Bebauungsplans die Festlegung gewisser Elemente quasi auf die Verordnungsstufe delegieren kann. In der Praxis führt dies dazu, dass die zuständige Behörde gemeinsam mit den Nutzungsberechtigten auf geeignete Weise verschiedene Konkretisierungen evaluiert (sei dies im Rahmen eines Wettbewerbs oder auf andere Weise) und die optimale Lösung schliesslich in einer behördlichen Verfügung festgelegt wird.

Wie im Ratschlag (S. 26) ausgeführt wird, wurde diese Delegation an den Verordnungsgeber schon in früheren Fällen praktiziert. Diese Möglichkeit soll nun ausdrücklich im Gesetz festgehalten werden. Die Bau- und Raumplanungskommission hatte dies bei früherer Gelegenheit angeregt, und der Regierungsrat hat diese Anregung nun aufgenommen.

Die Bau- und Raumplanungskommission hatte ursprünglich vorgeschlagen, eine ausführliche Regelung des vom Regierungsrat oder vom Gemeinderat in solchen Fällen zu beach-

tenden Verfahrens im Gesetz vorzusehen. Der Regierungsrat will auf eine ausführliche Verfahrensordnung verzichten. Er weist darauf hin, dass das vom Regierungsrat oder vom Gemeinderat abzuwickelnde Planungsverfahren sich nicht grundsätzlich von demjenigen Verfahren unterscheidet, das schon zur Erarbeitung der Grundlagen des Bebauungsplans durchlaufen werden muss (Nutzungsplanungsverfahren); auch bei der Erarbeitung des Bebauungsplans ist die Art der Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung und den Nutzungsberechtigten jeweils im Einzelfall gemeinsam zu konkretisieren, ohne dass es dafür eine gesetzlich vorgegebene Ordnung gibt (Ratschlag, S. 27 f.).

Die Kommission kann sich diesen Überlegungen anschliessen. Sie ist mit einer kurzen Erwähnung der Delegationsmöglichkeit in § 101 Abs. 3 einverstanden und verzichtet auf eine detaillierte Verfahrensordnung auf Gesetzesstufe.

Die Kommission ist jedoch (gerade im Hinblick auf die vorerwähnten Ausführungen des Regierungsrates) der Meinung, dass für das konkretisierende Planungsverfahren des Regierungsrates oder des Gemeinderates nicht eine besondere Bezeichnung ("Varianzverfahren") in das Gesetz aufgenommen werden sollte. Wenn schon davon ausgegangen wird, dass es sich bei dieser "Nutzungsplanung auf Verordnungsstufe" grundsätzlich um die gleiche Verfahrensart handelt wie bei der "ersten Stufe" der Nutzungsplanung, sollte auf eine besondere Bezeichnung verzichtet werden. Die Kommission möchte in solchen Fällen eher von einem *zweistufigen Verfahren der Nutzungsplanung* sprechen (entsprechend der Formulierung auf S. 28 Ratschlags, wo vom "zweiten Verfahren der Nutzungsplanung" die Rede ist).

Aus dem gleichen Grund erübrigt es sich aus der Sicht der Kommission, im Gesetz ausdrücklich festzuhalten, dass die Planungsgrundlagen von den Nutzungsberechtigten zu beschaffen sind.

Das zweistufige Verfahren liegt in vielen Fällen im Interesse der Nutzungsberechtigten. Wenn in einem vom Grossen Rat zu erlassenden Bebauungsplan festgelegt werden kann, dass gewisse Modalitäten der Nutzung in einem anschliessenden Verfahren vom Regierungsrat oder vom Gemeinderat festzulegen sind, dann bedeutet dies, dass das Geschäft dem Parlament schon bei weniger weit gediehenem Planungsstand vorgelegt werden kann. Die Nutzungsberechtigten kommen auf diese Weise schon in einem früheren Stadium zu einer verbindlichen Entscheidung der Legislative. Die aufgelaufenen und im Falle eines negativen Entscheides nutzlos gewordenen Aufwendungen sind in einem solchen Fall entsprechend geringer.

Andererseits birgt das Nutzungsplanungsverfahren für die Nutzungsberechtigten immer auch eine gewisse Unsicherheit, weil der abschliessende behördliche Entscheid nicht mit Sicherheit vorausgesehen werden kann. Es kann daher durchaus im Interesse der Nutzungsberechtigten sein, schon im Rahmen der ersten Stufe des Verfahrens die Planung so detailliert festzulegen, dass ein zweites Planungsverfahren nicht mehr erforderlich ist, sondern direkt das Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden kann. Wenn die Nutzungsberechtigten dazu bereit sind, schon in der ersten Stufe des Verfahrens den erforderlichen Planungsaufwand zu leisten, soll ihnen daher eine "zweite Runde" nicht aufgezwungen werden. Dies entspricht der Praxis des Baudepartementes, gemäss welcher ein Nutzungsplanungsverfahren in aller Regel ohnehin nicht gegen den Willen der Nutzungsberechtigten, sondern in Zusammenarbeit mit denselben durchgeführt wird.

4. Verfahrenskoordination bei Quartierparkings (§ 74 Abs. 3)

Aufgrund einer Anregung der Umwelt- Verkehrs- und Energiekommission (UVEK) hat die Bau- und Raumplanungskommission in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement eine neue Regelung ausgearbeitet, welche der Verfahrenskoordination beim Bau eines Quartierparkings dienen soll.

Die Problemstellung ergibt sich dann, wenn im Zusammenhang mit dem Bau eines Quartierparkings eine grössere Anzahl Parkplätze gebaut werden soll, als gemäss Parkplatzverordnung zulässig wäre, und im Gegenzug eine bestimmte Anzahl bestehender öffentlicher Parkplätze aufgehoben werden muss. In diesen Fällen besteht ein Defizit bei der Verfahrenskoordination, weil für die Baubewilligung einerseits und für die Aufhebung der öffentlichen Parkplätze andererseits verschiedene Verfahren mit verschiedenen Entscheidungsbehörden vorgesehen sind. Für die Lösung dieses Problems muss zwischen zwei Fällen unterschieden werden:

Erfolgt die Bewilligung zusätzlicher Parkplätze durch den *Grossen Rat* im Rahmen des Erlasses eines Bebauungsplans, so hat der Grosse Rat ad hoc im betreffenden Bebauungsplan festzulegen, wie viele bestehende Parkplätze im Gegenzug aufzuheben sind. Das vor erwähnte Problem der Verfahrenskoordination wird in diesem Fall am besten dadurch gelöst, dass in den Bebauungsplan selbst eine Auflage im folgenden Sinn aufgenommen wird: "Von den gemäss diesem Bebauungsplan zu erstellenden *X* Abstellplätzen dürfen *Y* Abstellplätze erst in Betrieb genommen werden, wenn zuvor in der nahen Umgebung auf der Allmend *Z* öffentliche Parkplätze rechtskräftig aufgehoben wurden." Dazu bedarf es keiner besonderen gesetzlichen Grundlage.

Soll hingegen der *Regierungsrat* die zusätzlichen Parkplätze bewilligen, so muss von Gesetzes wegen dafür gesorgt sein, dass diese Parkplätze nicht in Betrieb genommen werden können, ohne dass zuvor eine entsprechende Anzahl bestehender Parkplätze aufgehoben wurde. Zu diesem Zweck schlägt die Kommission eine Regelung in dem Sinne vor, dass der Regierungsrat die Bewilligung zusätzlicher Parkplätze nur dann vornehmen kann, wenn er *im gleichen Zug* eine bestimmte Anzahl bestehender Parkplätze aufhebt. Dies ist der Sinn des vorgeschlagenen neuen § 74 Abs. 3.

IV. KOMMENTAR ZU VERSCHIEDENEN EINZELNEN BESTIMMUNGEN

Unter Bezugnahme auf die ausführlichen Erläuterungen im Ratschlag sind zu den folgenden Bestimmungen Erläuterungen anzufügen:

Zu §§ 6, 10, 15, 16-18, 22-26, 28, 29, 33 und 36: Auf die Ersetzung der Begriffe der "Gebäudewände" und der "Wandhöhe" durch diejenigen der "Fassaden" und "Fassadenhöhe" soll verzichtet werden. Es steht das Inkrafttreten eines Konkordates bevor, mit dem eine schweizweite Vereinheitlichung der im Gesetz gebräuchlichen Baufachbegriffe angestrebt wird. Dieses Konkordat wird in jedem Fall eine terminologische Revision des BPG erforderlich machen. Es wäre wenig sinnvoll, vor dem Zustandekommen dieses Konkordates begriffliche Anpassungen im Gesetz vorzunehmen, auf die möglicherweise in kurzer Zeit wieder zurückgekommen werden müsste.

Zu § 6 Abs. 2 (redaktionelle Änderung): Auf die Ersetzung des Begriffs der Wandhöhe wird verzichtet. Die von der Kommission vorgeschlagene Änderung besteht lediglich darin, dass anstelle der Mehrzahl die Einzahl verwendet wird.

Zu § 8 (inhaltliche und redaktionelle Änderung): Was die bevorzugte Behandlung von Erkern und Risaliten anbelangt, sei auf die oben stehenden Erläuterungen verwiesen (Abschnitt III.1). Im Übrigen wurde § 8 umfassend redaktionell überarbeitet. Insbesondere werden die unterirdischen Geschosse nicht mehr in Abs. 1 lit. a bei den anrechenbaren Flächen aufgeführt; stattdessen ist die Behandlung unterirdischer Geschosse insgesamt in den Absätzen 4 und 5 geregelt. Zudem soll ein neuer Absatz 6 mit einer Definition des Begriffs der "unterirdischen" Geschossflächen eingefügt werden, um die im Ratschlag erwähnte diesbezügliche Unklarheit zu beheben.

Zu § 11 Abs. 1 und 2 (redaktionelle Änderung): Die von der Kommission vorgeschlagene Änderung soll die Regelung verständlicher machen, ohne deren Bedeutung zu verändern. Zurückgesetzte Dachgeschosse müssen grundsätzlich zu den Wänden auf der Strassen- und auf der Hofseite des obersten Vollgeschosses einen Abstand von je 1,5 m einhalten. Dieser Abstand kann jedoch stellenweise bis auf 0,8 m verringert werden, wenn das Dachgeschoss gleichzeitig in einem anderen Bereich entsprechend mehr zurückgesetzt wird, so dass die gesamte Grundfläche des Dachgeschosses nicht vergrößert wird.

Zu § 11 Abs. 4 (inhaltliche Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 6.

Zu § 16 Abs. 3: Mit der Einfügung "auf der Hofseite" soll zum Ausdruck kommen, dass das Verbot des Fenstereinbaus bei geringem Grenzabstand nur für die Hinterfassade, nicht aber für die Seitenfassaden gilt. Insbesondere bezüglich der Zone 2a war es im Grunde nie die Meinung des Gesetzgebers, dass eine Seitenfassade mit einem Grenzabstand von 3 m keine Fenster aufweisen darf; solche Seitenfassaden mit Fenstern sind in der Zone 2a nichts Ungewöhnliches (wären aber unzulässig, wenn man das geltende Gesetz in diesem Punkt wörtlich nehmen würde). Die hier vorgeschlagene Präzisierung soll dies klarstellen, gilt dann aber nicht nur für Zone 2a, sondern auch für die Zonen 5a, 4, 3 und 2 (vgl. den diesbezüglichen Titel des 1. Abschnitts vor § 5).

Zu §§ 17 und 18 (Korrektur eines gesetzgeberischen Versehens): Vgl. Ratschlag, S. 7 f.

Zu § 24 (redaktionelle Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 8.

Zu § 27 Abs. 2 und 3 (redaktionelle Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 8 f.

Zu § 27 Abs. 4 (inhaltliche Änderung): Anpassung an § 11 Abs. 4.

Zu § 28 Abs. 4 (redaktionelle Änderung): Die von der Kommission vorgeschlagene Änderung soll die Regelung verständlicher machen, ohne deren Bedeutung zu verändern.

Zu § 29 Abs. 1 (inhaltliche und redaktionelle Änderung): Aus Gründen des Sachzusammenhangs und der Übersichtlichkeit wird die Reihenfolge der einzelnen Bestimmungen teilweise umgestellt. In lit. b soll der Begriff der "Bauabstandslinien" durch denjenigen der "Baugrenzen" ersetzt werden (vgl. Ratschlag, S. 10 und S. 24). Die Formulierung von lit. d ist etwas ausführlicher als die vom Regierungsrat (als lit. f) vorgeschlagene Formulierung. In lit. f soll

ergänzend festgelegt werden, dass Wände mit einem Grenzabstand von weniger als 3 m keine Öffnungen haben dürfen, wenn mit dem Nachbar nicht etwas anderes vereinbart wurde. In lit. g soll festgehalten werden, dass für Anbauten, die der Erweiterung erdgeschossiger Räume dienen, die Boden- und Deckenhöhe des zu erweiternden Raumes übernommen werden darf, sofern ein der Höhe der Anbaute entsprechender Grenzabstand eingehalten wird. In lit. h soll schliesslich eine Regelung des Grenzabstands für Geländer und ähnliche Vorrichtungen in das Gesetz aufgenommen werden.

Zu § 29 Abs. 2 (redaktionelle Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 11 f.

Zu § 30 (redaktionelle Änderung): Vgl. die oben stehenden Ausführungen (Abschnitt III.2) sowie Ratschlag, S. 12 ff.

Zu § 31 (redaktionelle Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 14. Die vorgeschlagene Änderung soll die Regelung verständlicher machen, ohne deren Bedeutung zu verändern.

Zu § 32 Abs. 1 (redaktionelle Änderung): In § 32 Abs. 1 geht es darum, unter welchen Voraussetzungen in der Zone 2a Gebäude ausserhalb der ordentlicherweise bebaubaren Grundfläche erstellt werden können. Die vorgeschlagene Änderung besteht (abgesehen von der neuen Anordnung des Textes) darin, dass der Ausdruck *"Gebäudeteile, die insgesamt nicht mehr als 3 m und mit ihrem Boden nicht mehr als 50 cm aus dem natürlichen oder abgegrabenen Erdboden hervortreten"* ersetzt wird durch den Ausdruck *"eingeschossige Bauten und Anbauten, die den Vorschriften über das Bauen ausserhalb des Blockrandbereichs in den Zonen 5a, 4, 3 und 2 entsprechen"* (§ 32 Abs. 1 lit. b). Mit diesen für eingeschossige Bauten und Anbauten geltenden "Vorschriften über das Bauen ausserhalb des Blockrandbereichs in den Zonen 5a, 4, 3 und 2" sind die Vorschriften von § 29 Abs. 1 lit. c gemeint. Aus dem Wortlaut dieser Bestimmung kann ersehen werden, dass die hier zur Diskussion stehende Neufassung von § 32 Abs. 1 praktisch keine inhaltliche Änderung mit sich bringt. Neu ist lediglich, dass (gemäss dem Wortlaut von § 29 Abs. 1 lit. c) nun auch in der Zone 2a die Regelung gilt, wonach dort, wo mässig störende Betriebe zugelassen sind, die Höhe der ausserhalb der ordentlich bebaubaren Grundfläche erstellten Gebäude maximal 4,5 m (und nicht nur 3 m) betragen darf. Dies ist an sich konsequent, aber kaum von praktischer Relevanz, da gemäss dem geltenden Zonenplan an keinem Ort in der Zone 2a mässig störende Betriebe zugelassen sind.

Zu § 34 Abs. 4: Vgl. Ratschlag, S. 15.

Zu § 36 lit. d: Die hier vorgeschlagene Änderung soll die Regelung von § 36 lit. d mit derjenigen von § 32 Abs. 1 harmonisieren (vgl. dazu auch die obigen Bemerkungen zu § 32 Abs. 1).

Zu § 44 (inhaltliche Änderung): Gebäude, die auf der Zonengrenze liegen, dürfen mit derjenigen Geschosshöhe erstellt werden, die der höheren Zone entspricht. In diesem Sinne darf "über die Zonengrenze hinaus" gebaut werden. Das soll jedoch neu nur noch für die Zonen 5a, 4, 3 und 2 gelten, weshalb Absatz 3 (betreffend Zonen 7, 6 und 5) aufgehoben werden kann. Im Übrigen vgl. Ratschlag, S. 15 f.

Zu § 45: Vgl. Ratschlag, S. 16 f.

Zu § 54 Abs. 2 (inhaltliche Änderung): Neu soll eine Vorschrift über den Grenzabstand künstlicher Terrain-Aufschüttungen in das Gesetz aufgenommen werden.

Zu § 55 Abs. 1 (redaktionelle Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 17.

Zu § 55 Abs. 3 (inhaltliche Präzisierung): In Absatz 3 soll verdeutlicht werden, dass ein anderer Standort für Velos, Motorfahräder und Kinderfahrzeuge nur dann als "geeignet" angesehen werden kann, wenn er sich in unmittelbarer Nähe befindet.

Zu § 55 Abs. 4 (redaktionelle Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 17.

Zu § 57 Abs. 1 (inhaltliche Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 18.

Zu § 64 Abs. 1 (Berichtigung eines gesetzgeberischen Versehens): Vgl. Ratschlag, S. 18 f.

Zu § 66 Abs. 1 (Schliessung einer Gesetzeslücke): Vgl. Ratschlag, S. 19. Die Kommission schlägt gegenüber dem Antrag des Regierungsrates vor, den Begriff der "zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume" mit dem Wort "dauernd" zu ergänzen ("zum *dauernden* Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume"). Damit soll klargestellt werden, dass nicht jeder Raum, der von seiner Funktion her dazu bestimmt ist, dass sich kurzfristig Menschen darin aufhalten, unter diesen Begriff fällt (nicht darunter fallen etwa Lagerräume, Garagen, Heizungsräume etc., auch wenn solche Räume regelmässig von Menschen betreten werden).

Zu § 73 (redaktionelle Änderung): Die Kommission schlägt vor, in Absatz 3 den Begriff der "Läden und Grossüberbauungen" zu ersetzen durch "Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr". Dies entspricht dem Sinn des Gesetzes. Der Regierungsrat wollte zusätzlich die im geltenden Recht vorgesehene Unterscheidung zwischen Abstellplätzen, die so erschlossen sein müssen, dass die Velos, Mofas, Kinderwagen und Kinderfahrzeuge "nicht getragen werden müssen" (Absatz 2) und denjenigen Abstellplätzen, die "von der Strasse her gut zugänglich" sein müssen (Abs. 3), aufgeben. Die Kommission möchte diese Unterscheidung beibehalten. Die "gute Zugänglichkeit von der Strasse her" stellt höhere Anforderungen an die bauliche Gestaltung als das blosse Erfordernis, dass die Fahrzeuge "nicht getragen werden müssen." Die erste Auflage rechtfertigt sich für Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr, während bei anderen Bauten das zweite Kriterium genügt.

Zu § 74 Abs. 1 (inhaltliche und redaktionelle Änderung): Mit der leichten redaktionellen Veränderung des Gesetzestextes im Ingress ("bestimmen" anstatt "beschränken") soll zum Ausdruck gebracht werden, dass der Ordnungsgeber in objektiver Weise die Interessen des Umweltschutzes gegen diejenigen der Benutzerinnen und Benutzer von Autoabstellplätzen abwägen soll. Zur inhaltlichen Änderung von lit. a vgl. Ratschlag, S. 20 f.

Zu § 75 (inhaltliche Präzisierung und redaktionelle Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 21. Da es als sachgerecht angesehen wird, dass Grundstücke und die ihnen zugeordneten Abstellplätze bis zu 300 m auseinander liegen dürfen, möchte die Kommission im Begriff der "unmittelbaren Nähe" das Wort "unmittelbar" weglassen.

Zu § 78: Es soll der Begriff der "Bauabstandslinien" durch denjenigen der "Baugrenzen" ersetzt werden (vgl. Ratschlag, S. 21 f. und S. 24).

Zu § 79 Abs. 2 (redaktionelle Änderung): Verweis auf das Bundesrecht (vgl. Ratschlag, S. 22).

Zu § 81 Abs. 4 (redaktionelle Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 22 f.

Zu § 97 Abs. 1 (redaktionelle Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 23.

Zu § 99 (redaktionelle Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 23 f.

Zu § 101 Abs. 1 und 2 (inhaltliche und redaktionelle Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 25 ff.

Zu § 101 Abs. 3 (inhaltliche Änderung): Vgl. die oben stehenden Ausführungen (Abschnitt III.3).

Zu § 104 Abs. 2 (inhaltliche Präzisierung): Vgl. Ratschlag, S. 29. Die Kommission hat die vom Regierungsrat vorgeschlagene Formulierung leicht angepasst, damit klar ist, dass der Kanton nicht in die Planungskompetenz der Landgemeinden eingreifen kann, soweit es um eigentliche Gemeindeaufgaben geht.

Zu § 105 Abs. 1 lit. c (redaktionelle Änderung): Vgl. die Ausführungen zu § 99 in Ratschlag, S. 23 f.

Zu § 106 Abs. 1 lit. b (redaktionelle Änderung): Vgl. die Ausführungen zu § 99 in Ratschlag, S. 23 f.

Zu § 106 Abs. 1 lit. e (redaktionelle Präzisierung): Vgl. Ratschlag, S. 29 ff.

Zu § 108 Abs. 3 (redaktionelle Änderung): Der Begriff "Regierungsrat" wird ersetzt durch den Begriff "Genehmigungsbehörde", weil in den Landgemeinden der Gemeinderat zuständig ist.

Zu § 114 (Anpassung an die Rechtsprechung): Vgl. Ratschlag, S. 31.

Zu § 120 Abs. 2 (redaktionelle Präzisierung): Vgl. Ratschlag, S. 31 f.

Zu § 121 Abs. 1 (redaktionelle Präzisierung): Vgl. Ratschlag, S. 32 f.

Zum Titel vor § 123 (redaktionelle Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 33.

Zu § 127 Abs. 1 lit. b (redaktionelle Präzisierung): Vgl. Ratschlag, S. 33 f.

Zu § 131 Abs. 2 (inhaltliche Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 34.

Zu § 138 Abs. 3 und 4 (inhaltliche Änderung): Bei dieser Bestimmung geht es darum, wie bei einer Landumlegung der Wert eingebrachter erschlossener Baulandflächen zu berechnen ist. Das geltende Recht sieht vor, dass einer solchen Baulandfläche zum Zweck der Wertermittlung derjenige Anteil der Erschliessungsfläche zuzurechnen ist, der im Zeitpunkt der Erschliessung der damaligen Bemessung des Erschliessungsbeitrags zugrunde gelegt wurde. Diese Methode erfordert die nachträgliche Rekonstruktion der früheren flächenbezogenen Verteilung der Erschliessungskosten, was unter Umständen kaum noch praktikabel ist. Die Regelung soll daher dahingehend geändert werden, dass für erschlossenes Land

generell ein höherer Quadratmeterwert eingesetzt wird. Damit wird die Wertermittlung wesentlich vereinfacht.

Zu § 152 Abs. 2 (redaktionelle Ergänzung): Vgl. Ratschlag, S. 34.

Zu § 162 Abs. 3 (inhaltliche Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 35.

Zu § 163 Abs. 1 (inhaltliche Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 35 f.

Zu §§ 166 Abs. 3, 167 Abs. 2 und 170 Abs. 1 (inhaltliche und redaktionelle Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 36 f.

Zu § 168 (redaktionelle Kürzung): Vgl. Ratschlag, S. 37 f.

Zu § 169 Abs. 3 (inhaltliche Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 38 f.

Zu § 171 Abs. 4 (redaktionelle Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 39 f.

Zu § 178 Abs. 1 und 5 (inhaltliche und redaktionelle Änderung): Vgl. Ratschlag, S. 40.

Zu § 176 EG ZGB³: Vgl. Ratschlag, S. 40 f.

Zu § 13 Abs. 3 DSchG⁴: Vgl. Ratschlag, S. 41.

V. SCHLUSSBEMERKUNGEN UND ANTRAG

Die Kommission hat diesen Bericht und die nachstehenden Anträge einstimmig ohne Enthaltungen verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Die Kommission beantragt dem Grossen Rat, den nachstehenden Beschlussanträgen zuzustimmen.

1. Dezember 2004

Namens der Bau- und Raumplanungskommission
Der Präsident:

Dr. Andreas C. Albrecht

³ Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SG 211.100).

⁴ Gesetz über den Denkmalschutz (SG 497).

Bau- und Planungsgesetz

Änderung vom ...

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag Nr. 9230 des Regierungsrates und den Bericht Nr. 9422 seiner Bau- und Raumplanungskommission, beschliesst:

I. Änderung des Bau- und Planungsgesetzes

Das Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999 wird wie folgt geändert:

§ 3 Abs. 2 Satz 1 erhält folgende neue Fassung:

²Zufahrts- und Durchleitungsrechte müssen auf unbegrenzte Zeit und auch für später mögliche Belastungen gelten.

§ 6 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

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

§ 8 erhält folgende neue Fassung:

IV. Bruttogeschossfläche

§ 8. Zur Bruttogeschossfläche gehört die Grundfläche

- a) abgeschlossener Teile oberirdischer Geschosse einschliesslich der sie umgebenden Mauern und Wände;
- b) der Erschliessung anrechenbarer Räume dienender Laubengänge, Passagen und Balkone;
- c) überdeckter Autoabstellplätze.

²Zur Hälfte an die Bruttogeschossfläche angerechnet wird die Grundfläche

- a) offener Bauten und Bauteile, die dem Aufenthalt im Freien dienen (Veranden, Balkone, Lauben, überdeckte Dachterrassen, Sitzplätze, Gartenpavillons und dergleichen), soweit sie grösser als 10% der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist;
- b) von Gewächshäusern, die der Bewirtschaftung von Gärten dienen.

³Nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet wird die Grundfläche

- a) von Erkern und Risaliten vor der Baulinie, soweit sie und die nicht anrechenbare Grundfläche offener Bauten und Bauteile für den Aufenthalt im Freien (Abs. 2 lit. a) zusammengenommen nicht grösser als 10% der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist;
- b) weniger als 1,8 m hoher Teile von Räumen in der Dachschräge;
- c) mehr als 1,8 m hoher Teile von Räumen über dem ersten Dachgeschoss bis zu einer Grösse von 40% der Bruttogeschossfläche des obersten Vollgeschosses.

⁴Die Grundfläche unterirdischer Geschosse oder Geschossteile wird vollumfänglich an die Bruttogeschossfläche angerechnet, wenn diese Geschosse oder Geschossteile

- a) der Erschliessung anrechenbarer Räume dienen oder
- b) über einen den Vorschriften über Wohn- und Schlafzimmer entsprechenden Ausbau verfügen, es sei denn, sie belegen nicht mehr als 50% der mehrgeschossig überbaubaren Grundstücksfläche und können nicht als selbständige Wohneinheiten genutzt werden und sind, sofern sie in der Zone 2 oder in der Zone 2a liegen, mit oberirdischen Wohnungen verbunden.

⁵Die Grundfläche unterirdischer Geschosse oder Geschossteile, die nicht gemäss Absatz 4 vollumfänglich an die Bruttogeschossfläche anzurechnen ist, wird nur soweit angerechnet, als sie die Hälfte der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche übersteigt. Ausgenommen sind unterirdische Einstellhallen für Fahrzeuge, deren Grundfläche generell nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet wird.

⁶Geschossflächen gelten als unterirdisch,

- a) soweit sie vom ersten oberirdischen Vollgeschoss überlagert werden oder
- b) wenn ihre Decke nicht aus dem natürlichen oder abgegrabenen Boden ragt.

§ 11 Absätze 1 und 2 erhalten folgende neue Fassung:

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

²Zurückgesetzte Dachgeschosse müssen zu den Wänden auf der Strassen- und auf der Hofseite des obersten Vollgeschosses einen Abstand von je 1,5 m einhalten. Dieser Abstand kann stellenweise bis auf 0,8 m verringert werden, wenn dabei die gesamte Grundfläche des Dachgeschosses nicht vergrössert wird.

§ 16 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

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

Der dritte Titel vor § 17 wird wie folgt geändert:

aa) im Allgemeinen

§ 17 erhält folgende neue Fassung:

§ 17. Baulinien dürfen um einen Zehntel des Baulinienabstandes, höchstens aber um 1,5 m durch Bauteile wie Dächer, Balkone, Freitreppen, Erker und Risalite sowie durch unterirdische Anbauten überschritten werden.

²Erker, Risalite und Balkone dürfen sich nicht über mehr als die Hälfte, Erker alleine sich nicht über mehr als einen Drittel der Fassadenbreite erstrecken.

Der Titel vor § 18 wird wie folgt geändert:

bb) vor Strassenlinien

§ 18 wird wie folgt geändert:

Abs. 1 neu:

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

- a) 4,5 m über und 50 cm neben der Fahrbahn und anderen Strassenteilen, die mit Motorfahrzeugen benutzt werden dürfen.
- b) 2,8 m über Trottoirs und anderen Strassenteilen, die nicht mit Motorfahrzeugen benutzt werden dürfen.

Die bisherigen Absätze 1 und 2 werden Absätze 2 und 3.

§ 24 Abs. 4 erhält folgende neue Fassung:

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

§ 27 Absätze 2, 3 und 4 erhalten folgende neue Fassung:

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

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

⁴Liftaufbauten über Dächern sind nur zulässig, wenn nicht mehr als ein Dachgeschoss erstellt wird, das nicht höher als 3,5 m ist.

§ 28 Abs. 4 erhält folgende neue Fassung:

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

§ 29 wird wie folgt geändert:

Die Absätze 1 und 2 erhalten folgende neue Fassung:

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

- a) Die Bebauung ist zulässig, soweit die hinter der Baulinie liegende Grundstücksfläche noch nicht zu 50% überbaut ist. Werden Teile der Freifläche im Blockrandbereich überbaut, ist die Bebauung ausserhalb des Blockrandbereichs in dem zur Einhaltung von 50% Freifläche nötigen Umfang zu beseitigen.
- b) Sämtliche Gebäudeteile müssen einen Grenzabstand einhalten, der mindestens ihrer halben Höhe entspricht und nicht kleiner als 6 m sein darf. Die Höhen werden von der für die Wandhöhe massgebenden Linie aus bestimmt. An Wegen ohne Baugrenzen sind die Abstände zur Wegmitte einzuhalten.
- c) Zu Bauten auf dem gleichen Grundstück müssen keine Abstände eingehalten werden.
- d) Dachgeschosse müssen auf mindestens zwei parallelen Seiten der Gebäude oder Gebäudeteile und auf allen Seiten, deren Länge die zulässige Gebäudetiefe im Blockrandbereich übersteigt, zurückgesetzt oder mit einem Schrägdach überdeckt werden. Die zulässige Grundfläche zurückgesetzter Geschosse wird durch einen Abstand von 1,5 m zu den längeren Seiten bestimmt.
- e) Unterirdische Bauten und Anlagen sind auf der ganzen Fläche zulässig.

- f) Eingeschossige Bauten und Anbauten müssen keine Abstände einhalten, wenn sie insgesamt nicht mehr als 3 m und mit ihrem Boden nicht mehr als 50 cm aus dem natürlichen oder abgegrabenen Erdboden hervortreten. Wo mässig störende Betriebe zugelassen sind, ist eine Gesamthöhe von 4,5 m zulässig. Bei einem Grenzabstand von weniger als 3 m dürfen gegen die Nachbargrenze gerichtete Wände keine Öffnungen haben, wenn nichts Abweichendes vereinbart ist.
- g) Anbauten zur Erweiterung von Räumen in Erdgeschossen dürfen ihren Boden und ihre Decke auf der Höhe des Bodens und der Decke des zu erweiternden Erdgeschosses haben, wenn der Grenzabstand einer solchen Anbaute mindestens ihrer Höhe entspricht.
- h) Der Grenzabstand von Geländern und anderer Vorrichtungen zur Abgrenzung von Terrassen auf eingeschossigen Bauten muss mindestens ihrer Höhe entsprechen.

²Die Vorschriften über Grenzabstände gelten nicht,

- a) wenn gemeinsam Baubewilligungen für Gebäude beantragt werden, die auf der Grenze zusammengebaut sind;
- b) wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann;
- c) wenn ein Grenzbaurecht besteht und keine Rechte Dritter berührt werden.

§ 30 erhält folgende neue Fassung:

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

²Wenn nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist, muss der Abstand von Gebäuden und Gebäudegruppen zu seitlichen Grundstücksgrenzen mindestens 6 m betragen.

³Bis 24 m hinter der Baulinie genügt für höchstens 12 m tiefe Gebäude und Gebäudegruppen ein Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen von 3 m.

⁴Mehr als 12 m tiefe Gebäude oder Gebäudegruppen dürfen nur gegen eine seitliche Grundstücksgrenze gerichtet werden, wenn durch einen Grenzabstand von 9 m, eine Dienstbarkeit oder eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung ein Gebäudeabstand von 12 m gesichert ist; dieser Gebäudeabstand darf herabgesetzt werden, soweit es zur Erstellung 12 m breiter Gebäude nötig ist und ein Grenzabstand von 6 m gewahrt bleibt.

⁵Gebäude und Gebäudegruppen, zwischen denen der Abstand kleiner ist als die Summe der gesetzlichen Grenzabstände, werden der gleichen Gebäudegruppe zugeordnet.

⁶Dachgeschosse müssen auf den 12 m Länge übersteigenden Seiten der Gebäude oder Gebäudegruppen zurückgesetzt oder mit einem Schrägdach überdeckt werden. Ist keine Seite länger als 12 m, darf zwischen zwei parallelen Seiten gewählt werden. Die zulässige Fläche zurückgesetzter Dachgeschosse wird durch einen Abstand von 1,5 m zu den längeren Seiten bestimmt.

§ 31 erhält folgende neue Fassung:

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

²Anbauten muss zustimmen, wer dadurch in seinem Recht beschränkt wird, auf der anderen Seite der Gebäudegruppe anzubauen.

³Keiner Zustimmung bedarf die Vergrösserung der Gebäudetiefe auf der von den Hauseingängen abgewandten Seite, wenn der gesetzlich vorgesehene Grenzabstand eingehalten wird.

§ 32 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

§ 32. Ausserhalb der Grundfläche für Bebauungen nach den Zonenvorschriften dürfen auf der ganzen Grundstücksfläche hinter der Baulinie erstellt werden:

- a) Unterirdische Bauten und Anlagen;
- b) Eingeschossige Bauten und Anbauten, die den Vorschriften über das Bauen ausserhalb des Blockrandbereichs in den Zonen 5a, 4, 3 und 2 entsprechen.

§ 34 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

³Wohnraum darf nur für Personal erstellt werden, das zur Beaufsichtigung des Betriebes ständig auf dem Betriebsareal anwesend sein muss.

§ 36 lit. d erhält folgende neue Fassung:

- d) Gebäude, die nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen einen Mindestabstand von 3 m dazu einhalten. Ausgenommen sind eingeschossige Bauten und Anbauten, die den Vorschriften über das Bauen ausserhalb des Blockrandbereichs in den Zonen 5a, 4, 3 und 2 entsprechen.

§ 44 wird wie folgt geändert:

Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

§ 44. Gebäude auf Grenzen zwischen den Zonen 5a, 4, 3 und 2 dürfen nach den Vorschriften über die Anordnung der baulichen Nutzung in der Zone mit der grösseren Geschosshöhe erstellt werden; Art und Mass der Grundstücksnutzung werden durch die Zoneneinteilung bestimmt.

Die Absätze 3 und 4 werden aufgehoben.

§ 45 samt Titel erhält folgende neue Fassung:

2. Gewässer

§ 45. Wo Nutzungspläne nichts Abweichendes bestimmen, beträgt der Mindestabstand von Gebäuden zum Uferbereich oberirdischer Gewässer 3 m.

²Der Uferbereich umfasst die Uferböschung mit einer Neigung von 1:2 und einen drei Meter breiten Pufferstreifen.

§ 54 erhält folgenden neuen Abs. 2:

²Wenn nichts anderes vereinbart ist, muss ihr Mindestabstand zu Nachbargrenzen dem Mass entsprechen, um das sie die Höhe des natürlichen oder abgegrabenen Erdbodens übersteigt.

§ 55 erhält folgende neue Fassung:

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

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

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

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

§ 57 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

§ 57. Einfriedungen dürfen nicht höher als 2 m sein.

§ 64 Abs. 1 Satz 2 erhält folgende neue Fassung:

In Ecklagen und innerhalb des Blockrandbereichs wird seitliches Licht angerechnet, wenn es in einem Winkel von höchstens 30° vom Scheitelpunkt eines ausreichenden rechtwinklig zu einer Fensteröffnung angelegten Lichteinfallswinkels aus einfällt.

§ 66 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

§ 66. Zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume müssen mindestens 2,5 m hoch sein. In den Zonen 2 und 2a genügen 2,3 m.

§ 73 und der zweite Titel davor erhalten folgende neue Fassung:

a) Velos, Mofas, Kinderwagen und Kinderfahrzeuge

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

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

³Abstellplätze von Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr müssen von der Strasse her gut zugänglich sein.

§ 74 wird wie folgt geändert:

Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

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

- a) die Geschossfläche;
- b) die Zahl der Wohnungen oder der nach der Erfahrung zu erwartenden Arbeitsplätze;
- c) die Qualität der Verkehrserschliessung, besonders die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Es wird der folgende neue Absatz 3 eingefügt:

³ Der Regierungsrat kann die Baubewilligungsbehörde ermächtigen, eine grössere als die durch Verordnung zugelassene Zahl von Abstellplätzen in Gemeinschaftsanlagen zu bewilligen, wenn er im gleichen Beschluss für jeden zusätzlichen Platz mindestens 0,6 Plätze auf Allmend aufhebt.

§ 75 samt Titel erhält folgende neue Fassung:

c) Lage

§ 75. Die Abstellplätze müssen auf demselben Grundstück wie die Bauten und Anlagen oder in ihrer Nähe liegen.

²Abstellplätze auf anderen Grundstücken sind den Bauten und Anlagen durch Grundbucheinträge zuzuordnen. Die Einträge dürfen ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde nicht geändert oder gelöscht werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.

§ 78 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

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

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

§ 79 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

²Der Bestandesschutz nicht mehr zonenkonformer Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach Bundesrecht.

§ 81 Abs. 4 erhält folgende neue Fassung:

⁴Für die Errichtung oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen müssen die bundesrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sein.

Der Titel vor § 97 wird wie folgt geändert:

- b) Erschliessungsplan

§ 97 wird wie folgt geändert:

Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

§ 97. Strassen-, Weg- und Baulinien müssen auf einem Erschliessungsplan beruhen.

Abs. 3 Ziff. 2 erhält folgende neue Fassung:

- 2. Baugrenzen an Wegen und nicht bebaubaren Strassen.

§ 99 samt Titel erhält folgende neue Fassung:

2. Baugrenzen

§ 99. Baugrenzen bezeichnen

- a) den kleinsten zulässigen Abstand der Gebäude von anderen Bauten und Anlagen oder Flächen mit anderer Nutzung
- b) Flächen, die nicht überbaut werden dürfen.

²Baugrenzen gehen den Abstandsvorschriften vor.

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

§ 101 erhält folgende neue Fassung:

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

²Bebauungspläne können namentlich festlegen:

- a) was Gegenstand von Zonen-, Linien- und Leitungsplänen sein kann;
- b) das Mass der baulichen Nutzung;
- c) die Lage, die Grösse, die Form und die Gestaltung von Grundstücken, Bauten und Freiflächen;
- d) die Erschliessung;
- e) die Ausstattung mit anderen Infrastrukturanlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Versammlungsräumen, Schulen, Läden und Verwaltungsgebäuden;
- f) die Zahl und die Nutzung privater Abstellplätze für Fahrzeuge;
- g) öffentliche Abgaben für Erschliessung und Ausstattung;
- h) frühere Stichtage für die Festsetzung und die Erhebung von Mehrwertabgaben, wenn die Abgabepflichtigen darum ersuchen;
- i) Landschafts- und Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler, die erhalten werden müssen;
- j) die Gestaltung von Strassenräumen;

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

³In einem Bebauungsplan kann vorgesehen werden, dass der Regierungsrat oder der Gemeinderat in einem weiteren Planungsverfahren ergänzende Bestimmungen über das Mass der baulichen Nutzung oder die Bebauung zu erlassen hat.

§ 104 erhält folgenden neuen Absatz 2:

²Im Hinblick auf die Erfüllung öffentlicher Aufgaben, für die nicht der Kanton selbst oder eine seiner Gemeinden, sondern Dritte, namentlich der Bund oder eine private Trägerschaft, zuständig sind, kann der Kanton die dazu nötigen Nutzungspläne festsetzen, wenn es seine oder übergeordnete Interessen rechtfertigen. Die Genehmigungsbehörde hebt diese Nutzungspläne wieder auf, wenn die Gemeinden den kantonalen oder übergeordneten Interessen entsprechende Nutzungspläne festgesetzt haben.

§ 105 Abs. 1 lit. c erhält folgende neue Fassung:

- c) Baugrenzen.

§ 106 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

lit. b erhält folgende neue Fassung:

- b) Baugrenzen an Strassen und Wegen;

lit. e erhält folgende neue Fassung:

- e) Bebauungspläne, die weniger als 4000 m² Grundstücksfläche umfassen und das von diesem Gesetz festgelegte Mass der baulichen Nutzung nicht vergrössern;

§ 108 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

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

§ 114 erhält folgende neue Fassung:

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

²Das Departement genehmigt die Pläne, wenn sie nach seiner Beurteilung rechtmässig und im Sinne des Raumplanungsrechts zweckmässig sind. In anderen Fällen entscheidet der Regierungsrat.

³Über die Genehmigung kann auch entschieden werden, wenn Rekurse gegen den Planfestsetzungsbeschluss hängig sind.

§ 120 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

²Die auf Grundstücke in der Stadt Basel entfallenden Abgaben sind für die Schaffung neuer oder für die Aufwertung bestehender öffentlicher Grünräume wie Parkanlagen, Stadtwälder, Alleen und Promenaden zu verwenden.

§ 121 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

§ 121. Die Höhe der Abgabe beträgt 50% des Bodenmehrerts. Wegen derselben Mehrnutzung erhobene Erschliessungsbeiträge werden zum Zeitwert an die Mehrwertabgabe angerechnet.

Der Titel vor § 123 erhält folgende neue Fassung:

d) Haftung der Grundstücke

§ 127 Abs. 1 lit. b erhält folgende neue Fassung:

b) Grundstücke und Grundstücksteile, auf denen Bauten oder Anlagen stehen, die wegen der Zuweisung des Standorts zum Gebiet ausserhalb der Bauzonen zonenwidrig geworden sind, nicht mehr bewilligt werden könnten und nicht als schützenswert anerkannt sind. Beseitigen die Berechtigten die Bauten und Anlagen selbst, haben sie nur Anspruch auf Ersatz der Abbruchkosten.

§ 131 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

²Auf Verlangen entscheidet die Umlegungskommission über die Zulässigkeit eines Vorhabens.

§ 138 wird wie folgt geändert:

Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

³Der Erschliessung von Bauland dienende Strassen- und Wegflächen werden dem Gemeinwesen zugerechnet, das sie eingebracht hat. Ob und wie weit die Beitragspflicht für bereits erschlossene Grundstücke als erfüllt gilt, wird als Wertunterschied der eingebrachten Flächen berücksichtigt.

Abs. 4 wird aufgehoben.

§ 152 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

²Unzulässig ist namentlich die Abtrennung von Grundstücksteilen, wenn sie auf der verbleibenden Grundstücksfläche zu einer Verkleinerung des bei Neubauten einzuhaltenden Freiflächenanteils oder zur Überschreitung der zulässigen Bruttogeschossfläche führt, sofern damit nicht der Bauordnung entsprechende Ziele wie die Angleichung der Gebäudetiefen im Blockrandbereich verfolgt werden.

§ 162 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung.

³Die Zulassung wird Unternehmen erteilt, die gewährleisten, dass die Arbeiten nach dem Stand der Technik ausgeführt werden.

§ 163 Abs. 1 Satz 3 erhält folgende neue Fassung:

Liegt er mehr als 3 m hinter der Strassenlinie, werden die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der auf privatem Grund liegenden Teile der Anschlussleitung den zum Anschluss Verpflichteten auferlegt.

§ 165 Abs. 3 wird aufgehoben.

§ 166 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

³Als Baukosten werden die Kosten einer 10 Meter breiten Strasse mit beiderseitigen Trottoirs in die Berechnung eingesetzt. Sie können im Einzelfall berechnet oder durch Verordnung festgelegt werden.

§ 167 erhält den folgenden neuen Abs. 2:

²Die Kosten können im Einzelfall berechnet oder durch Verordnung festgelegt werden.

§ 168 wird wie folgt geändert:

Die Abs. 1 und 2 erhalten folgende neue Fassung:

§ 168. An die massgebende Grundstücksfläche werden nicht angerechnet:

1. Flächen, die nicht mit der neuen Anlage verbunden werden können;
2. Grundstücksteile, die mehr als 60 m hinter der Baulinie liegen;
3. zu Grünanlagen in der Grünzone gehörende Grundstücksteile;
4. Grundstücksteile ausserhalb der Bauzone;
5. Grundstücksteile, die zur Abtretung für ein im öffentlichen Interesse liegendes Werk bestimmt sind, das nicht der Beitragspflicht unterliegt.

²Grundstücksteile, die zwischen 30 und 60 m hinter der Baulinie liegen, werden zur Hälfte angerechnet.

§ 169 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

³Ist keine Ausnutzungsziffer festgelegt oder ist die Zoneneinteilung für die bauliche Nutzung nicht massgebend, wird mit der Ausnutzungsziffer der Zone gerechnet, der die zugelassene Bebauung am ehesten entspricht.

§ 170 erhält folgende neue Fassung:

§ 170. Die Beiträge werden festgesetzt:

- a) durch den Baubeschluss,
- b) durch den Entscheid, mit dem die für die Beitragsberechnung massgebenden Flächen vergrössert werden, oder
- c) durch besondere Verfügungen.

§ 171 Abs. 4 erhält folgende neue Fassung:

⁴Kann ein Grundstück mangels Baureife nicht den Nutzungsplänen entsprechend bebaut werden, werden die Beiträge erst nach Wegfall des Hinderungsgrundes erhoben.

§ 178 wird wie folgt geändert:

Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

§ 178. Beim Inkrafttreten neuer Vorschriften hängige erstinstanzliche Verfahren unterstehen dem neuen Recht.

Es wird der folgende neue Absatz 5 eingefügt:

⁵Abweichende Übergangsbestimmungen bleiben vorbehalten.

II. Änderung anderer Erlasse

1. § 176 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27. April 1911⁵ wird aufgehoben.

2. § 13 Abs. 3 des Gesetzes über den Denkmalschutz vom 20. März 1980⁶ erhält folgende neue Fassung:

³Im übrigen gelten die Zonenvorschriften des Bau- und Planungsgesetzes.

III. Publikation und Referendum

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

⁵ SG 211.100.

⁶ SG 497.100.

Anhang

Synoptische Darstellung der Änderung des Bau- und Planungsgesetzes gemäss Bericht der Bau- und Raumplanungskommission vom 1. Dezember 2004

Geltendes Recht:

2. Erschliessung

a) Anforderungen

§ 3. ...

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

A. Mass der baulichen Nutzung

I. Berechnungsarten

§ 6. ...

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

IV. Bruttogeschossfläche

§ 8. Zur Bruttogeschossfläche gehören:

- a) die Grundfläche abgeschlossener Teile ober- und unterirdischer Geschosse einschliesslich der sie umgebenden Mauern und Wände;
- b) der Erschliessung anrechenbarer Räume dienende Laubengänge;
- c) überdeckte Autoabstellplätze.

²Zur Hälfte der Bruttogeschossfläche zugerechnet werden

Antrag der Kommission:

2. Erschliessung

a) Anforderungen

§ 3. ...

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

A. Mass der baulichen Nutzung

I. Berechnungsarten

§ 6. ...

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

IV. Bruttogeschossfläche

§ 8. Zur Bruttogeschossfläche **gehört** die **Grundfläche**

- a) abgeschlossener Teile **oberirdischer** Geschosse einschliesslich der sie umgebenden Mauern und Wände;
- b) der Erschliessung anrechenbarer Räume **dienender** Laubengänge, **Passagen und Balkone**;
- c) überdeckter **Autoabstellplätze**.

²Zur Hälfte **an die** Bruttogeschossfläche **angerechnet wird** die **Grundfläche**

- a) dem Aufenthalt im Freien dienende offene Bauten und Bauteile wie Veranden, Balkone, Lauben, überdeckte Dachterrassen und Sitzplätze, offene Passagen, Gartenpavillons, soweit die Summe ihrer Flächen 10% der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche übersteigt;
- b) der Bewirtschaftung von Gärten dienende Gewächshäuser.

³Nicht angerechnet werden

- a) weniger als 1,8 m hohe Teile von Räumen in der Dachschräge;
- b) mehr als 1,8 m hohe Teile von Räumen über dem ersten Dachgeschoss bis zu einer Grösse von 40% der Bruttogeschossfläche des obersten Vollgeschosses;
- c) unterirdische Einstellhallen für Fahrzeuge.

⁴Andere unterirdische Geschossflächen werden nicht angerechnet,

- a) soweit sie insgesamt nicht mehr als halb so gross sind wie die zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche;
- b) soweit sie nicht der Erschliessung anrechenbarer Räume dienen;
- c) soweit Räume mit einem die Wohnnutzung gestatten- den Lichteinfall in den Zonen 5a, 4 und 3 nicht mehr als 40% und in den Zonen 2 und 2a nicht mehr als 50% der mehrgeschossig überbaubaren Grundfläche belegen, nicht als selbständige Wohneinheiten genutzt werden können und in den Zonen 2 und 2a mit oberirdischen Wohnungen verbunden sind.

- a) **offener Bauten und Bauteile, die dem Aufenthalt im Freien dienen (Veranden, Balkone, Lauben, überdeckte Dachterrassen, Sitzplätze, Gartenpavillons und dergleichen), soweit sie grösser als 10% der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist;**
- b) **von Gewächshäusern, die der Bewirtschaftung von Gärten dienen.**

³Nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet **wird die Grundfläche**

- a) **von Erkern und Risaliten vor der Baulinie, soweit sie und die nicht anrechenbare Grundfläche offener Bauten und Bauteile für den Aufenthalt im Freien (Abs. 2 lit. a) zusammengekommen nicht grösser als 10% der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist;**
- b) weniger als 1,8 m **hoher** Teile von Räumen in der Dachschräge;
- c) mehr als 1,8 m **hoher** Teile von Räumen über dem ersten Dachgeschoss bis zu einer Grösse von 40% der Bruttogeschossfläche des obersten Vollgeschosses;

~~d) unterirdischer Einstellhallen für Fahrzeuge.~~

⁴**Die Grundfläche unterirdischer Geschosse oder Geschossteile wird vollumfänglich an die Bruttogeschossfläche angerechnet, wenn diese Geschosse oder Geschossteile**

- a) **der Erschliessung anrechenbarer Räume dienen oder**
- b) **über einen den Vorschriften über Wohn- und Schlafzimmer entsprechenden Ausbau verfügen, es sei denn, sie belegen nicht mehr als 50% der mehrgeschossig überbaubaren Grundstücksfläche und können nicht als selbständige Wohneinheiten genutzt werden und sind, sofern sie in der Zone 2 oder in der Zone 2a liegen, mit oberirdischen Wohnungen verbunden.**

⁵Die Grundfläche unterirdischer Geschosse oder Geschossteile, die nicht gemäss Absatz 4 vollumfänglich an die Bruttogeschossfläche anzurechnen ist, wird nur soweit angerechnet, als sie die Hälfte der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche übersteigt. Ausgenommen sind unterirdische Einstellhallen für Fahrzeuge, deren Grundfläche generell nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet wird.

⁶Geschossflächen gelten als unterirdisch,

- a) soweit sie vom ersten oberirdischen Vollgeschoss überlagert werden oder
- b) wenn ihre Decke nicht aus dem natürlichen oder abgegrabenen Boden ragt.

2. Geschosszahl

b) Dachgeschosse

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

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

c) Mindestmass

§ 16. ...

2. Geschosszahl

b) Dachgeschosse

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

²**Zurückgesetzte Dachgeschosse müssen zu den Wänden auf der Strassen- und auf der Hofseite des obersten Vollgeschosses einen Abstand von je 1,5 m einhalten. Dieser Abstand kann stellenweise bis auf 0,8 m verringert werden, wenn dabei die gesamte Grundfläche des Dachgeschosses nicht vergrössert wird.**

c) Mindestmass

§ 16. ...

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

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

3. Vorragende Bauteile

a) Strassenseite

aa) oberirdisch

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

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

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

- a) 4,5 m über und 50 cm neben der Fahrbahn und anderen Strassenteilen, die mit Motorfahrzeugen benutzt werden dürfen;
- b) 2,8 m über Trottoirs und anderen Strassenteilen, die nicht mit Motorfahrzeugen benutzt werden dürfen.

3. Vorragende Bauteile

a) Strassenseite

aa) im Allgemeinen

§ 17. Baulinien dürfen um **einen** Zehntel des Baulinienabstandes, höchstens aber um 1,5 m durch ~~Vorbauten~~ **Bauteile** wie Dächer, Balkone, **Freitreppen**, Erker und Risalite **sowie durch unterirdische Anbauten** überschritten werden.

²Erker, Risalite und Balkone dürfen sich nicht über mehr als die Hälfte, Erker **alleine sich** nicht über mehr als einen Drittel der **Fassadenbreite** erstrecken.

(§ 17 Abs. 3 wird neu § 18 Abs. 1).

bb) unterirdisch

[§ 17 Abs. 3] Vor Strassenlinien sind oberirdische Bauteile, die nicht ausschliesslich der Ausstattung und Verzierung der Gebäudewände dienen, nur zulässig:

- a) 4,5 m über und 50 cm neben der Fahrbahn und anderen Strassenteilen, die mit Motorfahrzeugen benutzt werden dürfen;
- b) 2,8 m über Trottoirs und anderen Strassenteilen, die nicht mit Motorfahrzeugen benutzt werden dürfen.

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

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

cc) Messung

§ 24. ...

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

5. Dachgestaltung

§ 27. ...

bb) vor Strassenlinien

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

- a) 4,5 m über und 50 cm neben der Fahrbahn und anderen Strassenteilen, die mit Motorfahrzeugen benutzt werden dürfen;
- b) 2,8 m über Trottoirs und anderen Strassenteilen, die nicht mit Motorfahrzeugen benutzt werden dürfen.

²Lichtschächte dürfen bis 40 cm und Fundamente unterhalb des ersten Untergeschosses bis 10 cm über die Strassenlinie vorragen.

³Andere oder weiter vorragende unterirdische Bauteile setzen besondere Rechte zur Benutzung des öffentlichen Grundes voraus. Zur Überbauung von Grundstücksteilen vor der Strassenlinie genügt die Zusicherung eines solchen Rechts.

cc) Messung

§ 24. ...

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

5. Dachgestaltung

§ 27. ...

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

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

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

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

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

⁴Liftaufbauten über Dächern sind nur zulässig, wenn nicht mehr als ein Dachgeschoss erstellt wird, das nicht höher als 3,5 m ist.

6. Beschränkungen des Projektierungsspielraumes

§ 28. ...

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

6. Beschränkungen des Projektierungsspielraumes

§ 28. ...

⁴Der zur bestimmungsgemässen Nutzung nötige Lichteinfall **auf bestehende Gebäude** im gleichen Baublock muss gewahrt bleiben.

III. Andere Bebauungen

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

- a) Die Bebauung ist zulässig, soweit die hinter der Baulinie liegende Grundstücksfläche noch nicht zu 50% überbaut ist. Werden Teile der Freifläche im Blockrandbereich überbaut, ist die Bebauung ausserhalb des Blockrandbereichs in dem zur Einhaltung von 50% Freifläche nötigen Umfang zu beseitigen.

III. Andere Bebauungen

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

- a) Die Bebauung ist zulässig, soweit die hinter der Baulinie liegende Grundstücksfläche noch nicht zu 50% überbaut ist. Werden Teile der Freifläche im Blockrandbereich überbaut, ist die Bebauung ausserhalb des Blockrandbereichs in dem zur Einhaltung von 50% Freifläche nötigen Umfang zu beseitigen.

- b) Sämtliche Gebäudeteile müssen einen Grenzabstand einhalten, der mindestens ihrer halben Höhe entspricht und nicht kleiner als 6 m sein darf. Die Höhen werden von der für die Wandhöhe massgebenden Linie aus bestimmt. An Wegen ohne Bauabstandslinien sind die Abstände zur Wegmitte einzuhalten.
- [d) Zu Bauten auf dem gleichen Grundstück müssen keine Abstände eingehalten werden.]
- [e) Die Dachprofillinie wird von den Hauptfassaden aus bestimmt.]
- c) Unterirdische und eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile, die insgesamt nicht mehr als 3 m und mit ihrem Boden nicht mehr als 50 cm aus dem natürlichen oder abgegrabenen Erdboden hervortreten, dürfen ausserhalb der für mehrgeschossige Bauten zulässigen Grundfläche erstellt werden und müssen keine Abstände einhalten. Wo mässig störende Betriebe zugelassen sind, ist eine Gesamthöhe von 4,5 m zulässig.
- b) Sämtliche Gebäudeteile müssen einen Grenzabstand einhalten, der mindestens ihrer halben Höhe entspricht und nicht kleiner als 6 m sein darf. Die Höhen werden von der für die Wandhöhe massgebenden Linie aus bestimmt. An Wegen ohne **Baugrenzen** sind die Abstände zur Wegmitte einzuhalten.
- c) Zu Bauten auf dem gleichen Grundstück müssen keine Abstände eingehalten werden.
- d) **Dachgeschosse müssen auf mindestens zwei parallelen Seiten der Gebäude oder Gebäudeteile und auf allen Seiten, deren Länge die zulässige Gebäudetiefe im Blockrandbereich übersteigt, zurückgesetzt oder mit einem Schrägdach überdeckt werden. Die zulässige Grundfläche zurückgesetzter Geschosse wird durch einen Abstand von 1,5 m zu den längeren Seiten bestimmt.**
- e) Unterirdische **Bauten und Anlagen sind auf der ganzen Fläche zulässig.**
- f) Eingeschossige **Bauten und Anbauten müssen keine Abstände einhalten, wenn sie insgesamt nicht mehr als 3 m und mit ihrem Boden nicht mehr als 50 cm aus dem natürlichen oder abgegrabenen Erdboden hervortreten. Wo mässig störende Betriebe zugelassen sind, ist eine Gesamthöhe von 4,5 m zulässig. Bei einem Grenzabstand von weniger als 3 m dürfen gegen die Nachbargrenze gerichtete Wände keine Öffnungen haben, wenn nichts Abweichendes vereinbart ist.**
- g) **Anbauten zur Erweiterung von Räumen in Erdgeschossen dürfen ihren Boden und ihre Decke auf der Höhe des Bodens und der Decke des zu erweiternden Erdgeschosses haben, wenn der Grenzabstand einer solchen Anbaute mindestens ihrer Höhe entspricht.**
- h) **Der Grenzabstand von Geländern und anderer Vorrichtungen zur Abgrenzung von Terrassen auf eingeschossigen Bauten muss mindestens ihrer Höhe entsprechen.**

d) Zu Bauten auf dem gleichen Grundstück müssen keine [lit. c]
Abstände eingehalten werden.

e) Die Dachprofillinie wird von den Hauptfassaden aus [lit. d]
bestimmt.

²Die Vorschriften über Grenzabstände gelten nicht,

a) wenn gemeinsam Baubewilligungen für mehrgeschos-
sige Gebäude beantragt werden, die auf der Grenze
zusammengebaut sind;

b) wenn eines der zusammengebauten Gebäude ersetzt
wird;

c) wenn ein Grenzbaurecht besteht und keine Rechte
Dritter berührt werden.

²Die Vorschriften über Grenzabstände gelten nicht,

a) wenn gemeinsam Baubewilligungen für **Gebäude** be-
antragt werden, die auf der Grenze zusammengebaut
sind;

b) wenn **an ein bestehendes Gebäude angebaut wer-
den kann**;

c) wenn ein Grenzbaurecht besteht und keine Rechte
Dritter berührt werden.

IV. Zusätzliche Vorschriften für die Zone 2a

1. Allgemeine Regeln

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

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

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

IV. Zusätzliche Vorschriften für die Zone 2a

1. Allgemeine Regeln

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

²Wenn nichts anderes **bestimmt oder** vereinbart ist, muss der Abstand **von Gebäuden und Gebäudegruppen** zu seitlichen Grundstücksgrenzen mindestens 6 m betragen.

³Bis 24 m hinter der Baulinie genügt für höchstens 12 m tiefe Gebäude und Gebäudegruppen ein Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen von 3 m.

⁴**Mehr als 12 m tiefe Gebäude oder Gebäudegruppen dürfen nur gegen eine seitliche Grundstücksgrenze gerichtet werden, wenn durch einen Grenzabstand von 9 m, eine Dienstbarkeit oder eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung ein Gebäudeabstand von 12 m gesichert ist; dieser Gebäudeabstand darf herabgesetzt werden, soweit es zur Erstellung 12 m breiter Gebäude nötig ist und ein Grenzabstand von 6 m gewahrt bleibt.**

⁵Gebäude und Gebäudegruppen, zwischen denen der Abstand kleiner ist als die Summe der **gesetzlichen** Grenzabstände, werden der gleichen Gebäudegruppe zugerechnet.

⁶**Dachgeschosse müssen auf den 12 m Länge übersteigenden Seiten der Gebäude oder Gebäudegruppen zurückgesetzt oder mit einem Schrägdach überdeckt werden. Ist keine Seite länger als 12 m, darf zwischen zwei parallelen Seiten gewählt werden. Die zulässige Fläche zurückgesetzter Dachgeschosse wird durch einen Abstand von 1,5 m zu den längeren Seiten bestimmt.**

2. Einschränkungen

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

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

2. Einschränkungen

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

²Anbauten **muss zustimmen, wer dadurch in seinem Recht beschränkt wird, auf der anderen Seite der Gebäudegruppe anzubauen.**

³**Keiner Zustimmung bedarf die Vergrößerung der Gebäudetiefe auf der von den Hauseingängen abgewandten Seite, wenn der gesetzlich vorgesehene Grenzabstand eingehalten wird.**

3. Erleichterungen

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

3. Erleichterungen

§ 32. Ausserhalb der Grundfläche für Bebauungen nach den Zonenvorschriften dürfen auf der ganzen Grundstücksfläche hinter der Baulinie erstellt werden:

- a) **Unterirdische Bauten und Anlagen;**
- b) **Eingeschossige Bauten und Anbauten, die den Vorschriften über das Bauen ausserhalb des Blockrandbereichs in den Zonen 5a, 4, 3 und 2 entsprechen.**

2. Abschnitt: Andere Zonen

I. Industrie- und Gewerbezone (Zone 7)

1. Nutzungsart

§ 34. ...

³Wohnungen dürfen nur für Personal erstellt werden, das zur Beaufsichtigung des Betriebes ständig auf dem Betriebsareal anwesend sein muss.

2. Abschnitt: Andere Zonen

I. Industrie- und Gewerbezone (Zone 7)

1. Nutzungsart

§ 34. ...

³**Wohnraum darf** nur für Personal erstellt werden, das zur Beaufsichtigung des Betriebes ständig auf dem Betriebsareal anwesend sein muss.

II. Zonen 6 und 5

§ 36. ...

- d) Mehrgeschossige Gebäude, die nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen einen Mindestabstand von 3 m dazu einhalten.

4. Abschnitt: Besondere Verhältnisse

1. Zonengrenzen

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

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

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

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

II. Zonen 6 und 5

§ 36. ...

- d) ~~Mehrgeschossige~~ Gebäude, die nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen einen Mindestabstand von 3 m dazu einhalten. **Ausgenommen sind eingeschossige Bauten und Anbauten, die den Vorschriften über das Bauen ausserhalb des Blockrandbereichs in den Zonen 5a, 4, 3 und 2 entsprechen.**

4. Abschnitt: Besondere Verhältnisse

1. Zonengrenzen

§ 44. Gebäude auf **Grenzen zwischen den Zonen 5a, 4, 3 und 2 dürfen nach den Vorschriften über die Anordnung der baulichen Nutzung** in der Zone mit der grösseren Geschosszahl **erstellt werden; Art und Mass der Grundstücksnutzung werden durch die Zoneneinteilung bestimmt.**

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

2. Öffentliche Gewässer

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

2. Öffentliche Gewässer

§ 45. Wo **Nutzungspläne nichts Abweichendes bestimmen**, beträgt der Mindestabstand von Gebäuden **zum Uferbereich oberirdischer öffentlicher Gewässer 3 m**.

²**Der Uferbereich umfasst die Uferböschung mit einer Neigung von 1:2 und einen drei Meter breiten Pufferstreifen.**

c) Unterirdische Bauten

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

2. Vorgärten

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

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

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

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

4. Einfriedungen

c) Unterirdische Bauten

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

²Wenn nichts anderes vereinbart ist, muss ihr Mindestabstand zu Nachbargrenzen dem Mass entsprechen, um das sie die Höhe des natürlichen oder abgegrabenen Erdbodens übersteigt.

2. Vorgärten

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

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

³Unter der gleichen Bedingung sind gedeckte Abstellplätze für Velos, Motorfahrzeuge und Kinderfahrzeuge zulässig, wenn es dafür **in unmittelbarer Nähe** keinen anderen geeigneten Standort gibt.

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

4. Einfriedungen

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

§ 57. Einfriedungen dürfen nicht höher als 2 m sein.

(Abs. 2 und 3 unverändert).

b) Anrechenbare Flächen

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

b) Anrechenbare Flächen

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

(Abs. 2-4 unverändert).

3. Raumhöhe

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

§ 66. Zum **dauernden** Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume müssen mindestens 2,5 m hoch sein. In den Zonen 2 und 2a genügen 2,3 m.

(Abs. 2 unverändert).

6. Abstellplätze für Fahrzeuge

a) Velos, Mofas und Kinderfahrzeuge

6. Abstellplätze für Fahrzeuge

a) Velos, Mofas, **Kinderwagen** und Kinderfahrzeuge

§ 73 erhält folgende neue Fassung:

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

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

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

b) Autos

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

- a) die überbaute Fläche;
- b) die Zahl der Wohnungen oder der nach der Erfahrung zu erwartenden Arbeitsplätze;
- c) die Qualität der Verkehrserschliessung, besonders die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

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

c) Sonderfälle

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

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

³Abstellplätze von **Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr** müssen von der Strasse her gut zugänglich sein.

b) Autos

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

- a) die **Geschossfläche**;
- b) die Zahl der Wohnungen oder der nach der Erfahrung zu erwartenden Arbeitsplätze;
- c) die Qualität der Verkehrserschliessung, besonders die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

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

³Der Regierungsrat kann die Baubewilligungsbehörde ermächtigen, eine grössere als die durch Verordnung zugelassene Zahl von Abstellplätzen in Gemeinschaftsanlagen zu bewilligen, wenn er im gleichen Beschluss für jeden zusätzlichen Platz mindestens 0,6 Plätze auf Allmend aufhebt.

c) Lage

§ 75. Die Abstellplätze müssen auf demselben Grundstück wie die Bauten und Anlagen oder in ihrer Nähe liegen.

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

²Abstellplätze auf anderen Grundstücken sind den Bauten und Anlagen durch Grundbucheinträge zuzuordnen. Die Einträge dürfen ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde nicht geändert oder gelöscht werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.

²Bebauungspläne können abweichende Vorschriften über Abstellplätze für Fahrzeuge enthalten.

[neu § 101 Abs. 2 lit. f]

2. Zusätzliche Dämmung

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

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

2. Zusätzliche Dämmung

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

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

(Abs. 2 unverändert).

3. Beschränkungen

§ 79.

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

3. Beschränkungen

§ 79.

*²**Der Bestandesschutz, nicht mehr zonenkonformer Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach Bundesrecht.***

b) Einschränkungen

§ 81. ...

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

b) Grundlagen

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

²Der Erschliessungsplan legt fest:

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

³Der Erschliessungsplan kann festlegen:

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

b) Einschränkungen

§ 81. ...

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

b) Erschliessungsplan

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

²Der Erschliessungsplan legt fest:

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

³Der Erschliessungsplan kann festlegen:

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

2. Bauabstandslinien und Baugrenzen

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

²Baugrenzen bezeichnen Flächen, die nicht überbaut werden dürfen.

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

IV. Bebauungspläne

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

2. ~~Bauabstandslinien~~ und Baugrenzen

§ 99. Baugrenzen bezeichnen

- a) den kleinsten zulässigen Abstand der Gebäude von anderen Bauten und Anlagen oder Flächen mit anderer Nutzung
- b) Flächen, die nicht überbaut werden dürfen.

²**Baugrenzen gehen den Abstandsvorschriften vor.**

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

V. Bebauungspläne

§ 101. Bebauungspläne sollen in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung oder die Koordination der Nutzungsplanung erleichtern. **Sie gehen allgemeineren Regelungen vor.**

²Bebauungspläne können namentlich festlegen:

- a) was Gegenstand von Zonen-, Linien- und Leitungsplänen sein kann;
- b) die Lage, die Grösse, die Form und die Gestaltung von Grundstücken, Bauten und Freiflächen;
- c) die Erschliessung;
- d) die Ausstattung mit anderen Infrastrukturanlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Versammlungsräumen, Schulen, Läden und Verwaltungsgebäuden;
- e) besondere öffentliche Abgaben für Erschliessung und Ausstattung;
- f) Landschafts- und Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler, die erhalten werden müssen;
- g) die Gestaltung von Strassenräumen;
- h) **den Zweck oder wesentliche Eigenschaften des Planes, von denen Pläne unterer Stufen und Verfügungen nicht abweichen dürfen.**

³Bebauungspläne gehen allgemeineren Regelungen vor.

2. Kanton

²Bebauungspläne können namentlich festlegen:

- a) was Gegenstand von Zonen-, Linien- und Leitungsplänen sein kann;
- b) **das Mass der baulichen Nutzung;**
- c) die Lage, die Grösse, die Form und die Gestaltung von Grundstücken, Bauten und Freiflächen;
- d) die Erschliessung;
- e) die Ausstattung mit anderen Infrastrukturanlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Versammlungsräumen, Schulen, Läden und Verwaltungsgebäuden;
- f) **die Zahl und die Nutzung privater Abstellplätze für Fahrzeuge;**
- g) ~~besondere~~ öffentliche Abgaben für Erschliessung und Ausstattung;
- h) **frühere Stichtage für die Festsetzung und die Erhebung von Mehrwertabgaben, wenn die Abgabepflichtigen darum ersuchen;**
- i) Landschafts- und Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler, die erhalten werden müssen;
- k) die Gestaltung von Strassenräumen;
- l) den Zweck oder wesentliche Eigenschaften des Planes, von denen Pläne unterer Stufen und Verfügungen nicht abweichen dürfen.

³**In einem Bebauungsplan kann vorgesehen werden, dass der Regierungsrat oder der Gemeinderat in einem weiteren Planungsverfahren ergänzende Bestimmungen über das Mass der baulichen Nutzung oder die Bebauung zu erlassen hat.**

2. Kanton

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

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

²Im Hinblick auf die Erfüllung öffentlicher Aufgaben, für die nicht der Kanton selbst oder eine seiner Gemeinden, sondern Dritte, namentlich der Bund oder eine private Trägerschaft, zuständig sind, kann der Kanton die dazu nötigen Nutzungspläne festsetzen, wenn es seine oder übergeordnete Interessen rechtfertigen. Die Genehmigungsbehörde hebt diese Nutzungspläne wieder auf, wenn die Gemeinden den kantonalen oder übergeordneten Interessen entsprechende Nutzungspläne festgesetzt haben.

3. Legislative

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

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

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

- a) Zonenpläne;
- b) Bebauungspläne;
- c) **Baugrenzen.**

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

4. Exekutive

§ 106. Der Regierungsrat oder der Gemeinderat beschliesst über

- a) Strassen-, Weg- und Baulinien;
- b) Bauabstände zu Strassen und Wegen;
- c) Leitungspläne;
- d) von den Nutzungsberechtigten einstimmig beantragte Änderungen von Zonenplänen, durch die das Baugebiet nicht vergrössert wird und gegen die keine zulässigen Einsprachen erhoben werden;

4. Exekutive

§ 106. Der Regierungsrat oder der Gemeinderat beschliesst über

- a) Strassen-, Weg- und Baulinien;
- b) **Baugrenzen an** Strassen und Wegen;
- c) Leitungspläne;
- d) von den Nutzungsberechtigten einstimmig beantragte Änderungen von Zonenplänen, durch die das Baugebiet nicht vergrössert wird und gegen die keine zulässigen Einsprachen erhoben werden;

- e) Bebauungspläne für weniger als 4000 m² grosse Areale, durch die das zulässige Mass der baulichen Nutzung nicht vergrössert wird;
 - f) Ergänzungen und Änderungen von Bebauungsplänen des Grossen Rates, der Gemeindeversammlung oder des Gemeindeparlaments, für die er sachlich zuständig ist und die dem Sinn und dem Zweck der Festlegungen des Grossen Rates, der Gemeindeversammlung oder des Gemeindeparlaments nicht widersprechen;
 - g) Gewässerschutzbereiche, Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzareale.
- e) Bebauungspläne, **die weniger als 4000 m² Grundstücksfläche umfassen und das von diesem Gesetz festgelegte** Mass der baulichen Nutzung nicht vergrössern;
 - f) Ergänzungen und Änderungen von Bebauungsplänen des Grossen Rates, der Gemeindeversammlung oder des Gemeindeparlaments, für die er sachlich zuständig ist und die dem Sinn und dem Zweck der Festlegungen des Grossen Rates, der Gemeindeversammlung oder des Gemeindeparlaments nicht widersprechen;
 - g) Gewässerschutzbereiche, Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzareale.

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

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

C. Planungsverfahren

C. Planungsverfahren

I. Vorprüfung

I. Vorprüfung

§ 108. ...

§ 108. ...

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

³Das Ergebnis der Vorprüfung ist für die Gemeinde und **die Genehmigungsbehörde** unverbindlich.

VI. Genehmigungsverfahren

1. Zuständigkeit

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

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

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

²Das Departement **genehmigt die Pläne, wenn sie nach seiner Beurteilung** rechtmässig und im Sinne des Raumplanungsrechts zweckmässig sind, ~~soweit darüber nicht schon im Rechtsmittelverfahren entschieden worden ist~~. In anderen Fällen entscheidet der Regierungsrat.

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

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

5. Abschnitt: Ausgleich, Entschädigung, Heimschlag

1. Mehrwertabgaben

a) Zweck

§ 120. ...

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

b) Höhe

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

d) Sicherstellung

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

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

3. Heimschlag

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

a) Grundstücke und Grundstücksteile, die nach den rechtskräftigen Nutzungsplänen für Erschliessungsanlagen oder andere öffentliche Bauten und Anlagen freigehalten werden müssen;

³Über die Genehmigung kann auch entschieden werden, wenn Rekurse gegen den Planfestsetzungsbeschluss hängig sind.

5. Abschnitt: Ausgleich, Entschädigung, Heimschlag

1. Mehrwertabgaben

a) Zweck

§ 120. ...

²Die auf Grundstücke in der Stadt Basel entfallenden Abgaben sind **für die Schaffung neuer oder für die Aufwertung bestehender öffentlicher Grünräume wie Parkanlagen, Stadtwälder, Alleen und Promenaden** zu verwenden.

b) Höhe

§ 121. Die Höhe der Abgabe beträgt 50% des Bodenmehrerts. **Wegen derselben Mehrnutzung** erhobene Erschliessungsbeiträge werden zum Zeitwert **an die Mehrwertabgabe** angerechnet.

(Abs. 2 und 3 unverändert).

d) **Haftung der Grundstücke**

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

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

3. Heimschlag

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

a) Grundstücke und Grundstücksteile, die nach den rechtskräftigen Nutzungsplänen für Erschliessungsanlagen oder andere öffentliche Bauten und Anlagen freigehalten werden müssen;

b) Grundstücke oder Grundstücksteile ausserhalb der Bauzonen, auf denen rechtmässig errichtete Bauten und Anlagen stehen, die wegen Rechtsänderungen nicht mehr zonenkonform sind, nicht mehr bewilligt werden könnten und nicht als schützenswert anerkannt sind. Beseitigen die Berechtigten ihre Bauten und Anlagen selbst, haben sie nur Anspruch auf Ersatz der Abbruchkosten.

2. Wirkungen

a) Umlegungsbann

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

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

VI. Zurechnung von Allmend

1. Eingebraachte Allmendflächen

a) Bei Zuteilung nach Flächen

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

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

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

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

C. Veränderungsverbot

b) Grundstücke und Grundstücksteile, **auf denen Bauten oder Anlagen stehen, die wegen der Zuweisung des Standorts zum Gebiet ausserhalb der Bauzonen zonenwidrig geworden** sind, nicht mehr bewilligt werden könnten und nicht als schützenswert anerkannt sind. Beseitigen die Berechtigten die Bauten und Anlagen selbst, haben sie nur Anspruch auf Ersatz der Abbruchkosten.

2. Wirkungen

a) Umlegungsbann

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

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

VI. Zurechnung von Allmend

1. Eingebraachte Allmendflächen

a) Bei Zuteilung nach Flächen

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

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

³**Der Erschliessung von Bauland dienende Strassen- und Wegflächen werden dem Gemeinwesen zugerechnet, das sie eingebracht hat. Ob und wie weit die Beitragspflicht für bereits erschlossene Grundstücke als erfüllt gilt, wird als Wertunterschied der eingebrachten Flächen berücksichtigt.**

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

C. Veränderungsverbot

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

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

c) Kanalisationsanschlüsse

aa) Erstellung und Beseitigung

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

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

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

bb) Unterhalt und Erneuerung

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

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

³Die Landgemeinden können abweichende Vorschriften erlassen.

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

²Unzulässig ist namentlich die Abtrennung von Grundstücksteilen, wenn **sie auf der** verbleibenden Grundstücksfläche **zu einer Verkleinerung des bei Neubauten einzuhaltenden Freiflächenanteils oder zur Überschreitung der zulässigen Bruttogeschossfläche führt**, sofern damit nicht der Bauordnung entsprechende Ziele wie die Angleichung der Gebäudetiefen im Blockrandbereich verfolgt werden.

c) Kanalisationsanschlüsse

aa) Erstellung und Beseitigung

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

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

³Die Zulassung wird **Unternehmen erteilt, die gewährleisten, dass die Arbeiten nach dem Stand der Technik ausgeführt werden.**

bb) Unterhalt und Erneuerung

§ 163. Der Unterhalt und die Erneuerung von Anschlussleitungen der auf öffentlichem Grund liegenden Kanalisationen ist bis zum ersten für Unterhaltsarbeiten geeigneten Zugang auf dem Grundstück Sache der Gemeinden. Der Zugang muss möglichst nahe an der Grenze liegen. Liegt er mehr als 3 m hinter der Strassenlinie, **werden die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der auf privatem Grund liegenden Teile der Anschlussleitung den zum Anschluss Verpflichteten auferlegt.**

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

³Die Landgemeinden können abweichende Vorschriften erlassen.

B. Erschliessungsbeiträge

I. Beitragspflicht

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

²Die Beitragspflicht entsteht,

- a) durch den Baubeschluss;
- b) durch nachträgliche Vergrösserung der für die Beitragsberechnung massgebenden Flächen.

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

II. Höhe der Beiträge

1. Strassenbeiträge

§ 166. ...

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

2. Kanalisationsbeiträge

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

3. Massgebende Flächen

- a) Grundstücksfläche

B. Erschliessungsbeiträge

I. Beitragspflicht

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

²Die Beitragspflicht entsteht,

- a) durch den Baubeschluss;
- b) durch nachträgliche Vergrösserung der für die Beitragsberechnung massgebenden Flächen.

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

II. Höhe der Beiträge

1. Strassenbeiträge

§ 166. ...

³Als Baukosten werden die Kosten einer 10 Meter breiten Strasse mit beiderseitigen Trottoirs in die Berechnung eingesetzt. **Sie können im Einzelfall berechnet oder durch Verordnung festgelegt werden.**

2. Kanalisationsbeiträge

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

²Die Kosten können im Einzelfall berechnet oder durch Verordnung festgelegt werden.

3. Massgebende Flächen

- a) Grundstücksfläche

§ 168. An die massgebende Grundstücksfläche werden nicht angerechnet:

1. Flächen, die nicht mit der neuen Anlage verbunden werden können;
2. Grundstücksteile, die bereits mit einem gleichartigen Beitrag belastet worden sind;
3. Grundstücksteile, die mehr als 60 m hinter der Baulinie liegen;
4. zu Grünanlagen in der Grünzone gehörende Grundstücksteile;
5. Grundstücksteile ausserhalb der Bauzone;
6. Grundstücksteile, die zur Abtretung für ein im öffentlichen Interesse liegendes Werk bestimmt sind, das nicht der Beitragspflicht unterliegt.

²Zur Hälfte werden angerechnet:

1. Grundstücksteile, die zwischen 30 und 60 m hinter der Baulinie liegen;
2. *Grundstücksteile, die bereits zur Hälfte an die massgebende Grundstücksfläche einer gleichartigen Anlage angerechnet worden sind.*

b) Geschossfläche

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

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

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

III. Verfahren

§ 168. An die massgebende Grundstücksfläche werden nicht angerechnet:

1. Flächen, die nicht mit der neuen Anlage verbunden werden können;
- ~~2. Grundstücksteile, die bereits mit einem gleichartigen Beitrag belastet worden sind;~~
2. Grundstücksteile, die mehr als 60 m hinter der Baulinie liegen;
3. zu Grünanlagen in der Grünzone gehörende Grundstücksteile;
4. Grundstücksteile ausserhalb der Bauzone;
5. Grundstücksteile, die zur Abtretung für ein im öffentlichen Interesse liegendes Werk bestimmt sind, das nicht der Beitragspflicht unterliegt.

²Grundstücksteile, die zwischen 30 und 60 m hinter der Baulinie liegen, werden zur Hälfte angerechnet.

b) Geschossfläche

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

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

³Ist keine Ausnutzungsziffer **festgelegt oder ist die Zoneneinteilung für die bauliche Nutzung nicht massgebend**, wird mit der Ausnutzungsziffer der Zone gerechnet, der die zugelassene Bebauung am ehesten entspricht.

III. Verfahren

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

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

IV. Zahlungstermine

§ 171. ...

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

§ 170. Die Beiträge werden festgesetzt:

- a) durch den Baubeschluss,
- b) **durch den Entscheid, mit dem die für die Beitragsberechnung massgebenden Flächen vergrössert werden, oder**
- c) durch besondere Verfügungen.

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

§ 171. ...

⁴**Kann ein Grundstück mangels Baureife nicht den Nutzungsplänen entsprechend bebaut werden, werden die Beiträge erst nach Wegfall des Hinderungsgrundes erhoben.**

2. Hängige Verfahren

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

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

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

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

§ 178. Beim Inkrafttreten **neuer Vorschriften** hängige erstinstanzliche Verfahren unterstehen dem neuen Recht.

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

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

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

⁵Abweichende Übergangsbestimmungen bleiben vorbehalten.

II. Änderung anderer Erlasse

Gesetz vom 27. April 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EGZGB, SG 211.100)

II. Änderung anderer Erlasse

§ 176 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27. April 1911 wird aufgehoben.

2. Heimatschutz

§ 176. Zur Erhaltung von Naturdenkmälern, von seltenen Pflanzen und von geschichtlich oder künstlerisch wertvollen Gebäuden sowie zum Schutze von Städtebild und Aussichtspunkten gegen Verunstaltungen (durch Reklamen, Bauten usw.) kann der Regierungsrat im Verordnungswege die erforderlichen Verfügungen treffen.

§ 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. März 1980 über den Denkmalschutz (DSchG, SG 497):

³ Im übrigen gelten die im Anhang zum Hochbautengesetz enthaltenen besonderen Zonenvorschriften.

~~2. Heimatschutz~~

~~**§ 176.** Zur Erhaltung von Naturdenkmälern, von seltenen Pflanzen und von geschichtlich oder künstlerisch wertvollen Gebäuden sowie zum Schutze von Städtebild und Aussichtspunkten gegen Verunstaltungen (durch Reklamen, Bauten usw.) kann der Regierungsrat im Verordnungswege die erforderlichen Verfügungen treffen.~~

§ 13 Abs. 3 des Gesetzes über den Denkmalschutz vom 20. März 1980 erhält folgende neue Fassung:

³Im übrigen gelten die **Zonenvorschriften des Bau- und Planungsgesetzes.**